

TARTU ÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Kristo Kärblane

**KORTERITE ÜÜRI- JA MÜÜGIHINDADE  
LINNADEVAHELINE VÕRDLUS EESTI NÄITEL**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: assistent Mark Kantšukov

Tartu 2018

Soovitan suunata kaitsmisele .....

(juhendaja allkiri)

Kaitsmisele lubatud “ “..... 2018. a.

Olen koostanud töö iseseisvalt. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd,  
põhimõttelised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

.....

Kristo Kärblane

## SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
1. TEOREETILINE LÄHENEMINE KORTERITURU ANALÜÜSIMISEKS .....	7
1.1. Kinnisvara, üüri- ja müügiturg .....	7
1.2. Kinnisvaraga seonduv seadusandlus .....	11
1.3. Eluaseme ürimine ja ostmine .....	13
1.4. Eluaseme hinna ja üüri suhe .....	15
1.5. Kinnisvara hinda mõjutavad tegurid .....	17
1.5.1. Majanduslikud ja keskkonnategurid .....	17
1.5.2. Sotsiaalsed ja demograafilised tegurid .....	21
1.5.3. Varasemates uuringutes käsitletud leidnud kinnisvara hinda mõjutavad tegurid .....	23
2. KORTERITE ÜÜRI- JA MÜÜGIHINDADE VÕRDLUS EESTI LINNADES .....	26
2.1. Andmed ja metoodika.....	26
2.2. Ülevaade korterite müügi- ja üüriturust Eesti linnades .....	27
2.3. Üüri- ja müügihindade erinevus Eesti korteriturul.....	35
KOKKUVÕTE.....	41
VIIDATUD ALLIKAD .....	44
LISAD .....	47
SUMMARY .....	49

## SISSEJUHATUS

Kinnisvaraturg on valdkond, mis puudutab kõiki inimesi ja on tugevalt seotud terve riigi majandusega. Seda tõendab fakt, et Statistikaameti andmete põhjal on Eestis aastatel 2010-2016 notariaalselt tõestatud kinnisvaralepingute koguväärtus 14 315.1 miljonit eurot (Notariaalselt tõestatud ostu-müügilepingud. Statistikaamet). Antud valdkond koosneb enamasti tööstus-, kommerts- ja eluasemeobjektidest. Kuna tervet turgu korraga analüüsida oleks liialt laialdane ja raske, siis keskendub bakalaureusetöö eluasemeturule, täpsemalt korterite turule ja seda mõjutavatele teguritele. Korteriturg on ka kõige aktiivsem turu alaliik. Arenenenud kinnisvaraturuga riikides on üürikorterite osakaal enam kui 50%, mis soosib korteritehingute kiiremat käivet ja korterituru mobiilsust (Kulbach *et al* 2002: 18).

Eesti eluasemeturul on märkimisväärsed hinnaerinevused, mis tulevad eriti hästi esile, kui võrrelda näiteks Tallinna kesklinnas asuvaid kortereid mõne väiksema linna omadega. Antud töös ongi oluline välja uurida, kuidas täpselt erinevad üüri- ja müügihinnad erinevates linnades.

Kinnisvaraturg on aktuaalne teema ning üüri- ja müügihindasid Eesti kontekstis uuritud pole. Selle tõttu töö autor keskendus antud valdkonna uurimisele. Käesoleval tööl võiks olla lai lugejaskond. Tööst võiksid kasu saada nii investorid, kui inimesed, kes plaanivad eluaset soetada.

Käesolevas töös keskendutakse kinnisvara allturgudest korterite müügi- ja üüriturule. Regioonidest on välja valitud üheksateist Eesti linna: Keila, Maardu, Paldiski, Tallinn, Jõhvi, Kohtla-Järve, Narva, Narva-Jõesuu, Sillamäe, Haapsalu, Rakvere, Tapa, Pärnu, Kuressaare, Elva, Viljandi, Võru, Tartu, v.a. Antud linnade valik seisnes nende linnade üüri- ja müügikuulutuste arvu rohkuses muude linnadega võrreldes.

Bakalaureusetöö eesmärgiks on välja selgitada, kuidas erinevad korterite üüri- ja müügihinnad Eesti linnades. Töö eesmärgi saavutamiseks on autor püstitanud järgmised uurimisülesanded:

- selgitada kinnisvara olemust ja sellega seonduvaid mõisteid;
- analüüsida kinnisvaratehingutega seonduvat seadusandlust;
- analüüsida eluaseme üürimise ja ostmise põhjuseid;
- selgitada hinna ja üüri suhte olemust;
- analüüsida kinnisvarahindasid mõjutavaid sotsiaalseid, demograafilisi, majanduslikke ja keskkonnategureid;
- leida varasemalt käsitletud leidnud tegurid, mis aitaksid selgitada kinnisvarahindade erinevust;
- anda ülevaade korteriturust Eesti linnades;
- võrrelda, kuidas varieeruvad korterite üüri- ja müügihinnad Eesti linnades.

Bakalaureusetöö koosneb kahest osast: teoreetilisest ja empiirilisest. Töö esimeses osas luuakse teoreetiline raamistik, mis aitab selgitada, miks korterite hinnad kinnisvaraturul märkimisväärselt erinevad. Esimeses alapunktis selgitatakse kinnisvara olemust ja sellega seonduvaid mõisteid. Teine alapunkt keskendub kinnisvaratehingutega seonduvale seadusandlusele. Kolmas alapeatükk analüüsib eluaseme uurimise ja ostmise põhjuseid. Neljas alapeatükk selgitab hinna ja üüri suhte olemust. Teoreetilise poole viimases osas selgitatakse sotsiaalseid, demograafilisi, majanduslikke ja keskkonnategureid, mis mõjutavad kinnisvarahinda. Leitakse ka tegureid, mis aitavad selgitada kinnisvarahindade varieerumist.

Töö teises, empiirilises osas, analüüsitakse Eesti korterite müügi- ja üürihindasid. Kasutades töö autori poolt kogutud andmeid, antakse ülevaade korteriturust Eesti linnades. Eelnevalt nimetatud andmeid võrreldakse ka Statistikaameti ja Maaameti andmetega. Viimases peatükis võrreldakse korterite müügi- ja üürihindade varieerumist Eesti linnades ning luuakse seoseid teoreetilise poolega. Kasutatavad andmed on töö autori poolt kogutud ühe Eesti suurima kinnisvaraportaali KV.ee abil. Andmed on 2018. aasta märtsi kuu kohta ning kokku analüüsitakse 11 475 korteri müügikuulutust ja 1726 üürikuulutust.

Märksõnad: kinnisvaraturg, üüriturg, korteriturg, eluase

# 1. TEOREETILINE LÄHENEMINE KORTERITURU ANALÜÜSIMISEKS

## 1.1. Kinnisvara, üüri- ja müügiturg

Kinnisvara on majanduslik ja õiguslik termin. Kinnisvara on defineeritud kui individualiseeritud ja dokumenteeritud, mitmest komponendist koosnev kompleksvara, mille peamiseks komponendiks on maa. Maatükk, selle olulised osad ja maaga seotud asjaõigused moodustavadki kinnisvara (Aasmäe 1999: 134).

Kinnisvara omadusi võib jagada mitmeti. Kas kinnisvara põhiomaduste ja eriomaduste järgi või kinnisvara füüsilised, majanduslikud ja õiguslikud omadused. Järgnevalt tuuaksegi välja kinnisvara õiguslikud, füüsilised ja majanduslikud omadused.

Kinnisvara õiguslikud omadused (Kaing 2011: 17):

- Kinnistu moodustamine – maakatastriseadus, maakorraldusseadus, planeerimisseadus ja teised reguleerivad õigusaktid
- Hindamine ja maksustamine – maamaksuseadus, maksukorralduse seadus, maa hindamise seadus ja teised reguleerivad õigusaktid
- Asjaõigused – asjaõigusseadus, kinnisturaamatuseadus, korteriühistu seadus, korteriomandiseadus ja teised reguleerivad õigusaktid
- Kinnisasja olulised osad – metsaseadus, maaparandusseadus, veeseadus ja teised reguleerivad õigusaktid
- Planeeringud ja kitsendused – planeerimisseadus, ehitusseadus, looduskaitseadus ja teised reguleerivad õigusaktid.

Kinnisvara füüsilised omadused (Kaing 2011: 16):

- liikumatus –kinnisvara, kui maa, on liikumatu ehk teisisõnu maatükki ei saa liigutada ühest kohast teise. Kinnisvara väärtus sõltub väga palju asukohast.

Asukohaga on seotud muudatused antud piirkonna majanduses ja kinnisvaraturul;

- ainulaadsus – kinnisvara objektid on heterogeensed, kuna puuduvad kaks täpselt sarnast kinnisvaraobjekti. Isegi sarnasena tunduvad objektid erinevad mingil määral, näiteks siis asukoha või ruumi poolest;
- hävimatus – antud omadus kehtib küll ainult maa, mitte elamispindade ja tööstusobjektide kohta. See tähendab, et pole vaja arvestada amortisatsiooni;
- topograafia – see aitab selgitada erinevaid pinnavorme, tänu millele saame valida antud maatükile erinevaid kasutusviise;
- kolmemõõtmelisus – maatükk ise on kahemõõtmeline, aga ta hõlmab ka enda kohal olevat õhuruumi ning maapõue, mis paikneb maatüki all.

Kinnisvara majanduslikud omadused (Kaing 2011:16):

- piiratud kogus – maad kusagilt juurde tekitada ei saa, peab otstarbekalt ära kasutama olemasolevaid ressursse. Maa kasutamine pole aga ühtlane. Eesti näitel saab öelda, et põllumajanduseks on maad piisavalt, suurlinnades aga ehitustegevuseks maad napib;
- pinnasetüüp – ehitusgeoloogilised omadused on olulised maadel, mis on seotud ehitusega. Ehitusgeoloogilised omadused määravad ehituse hinna;
- parim kasutusviis – kõige parem kasutus maatüki jaoks on selline, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse;
- infrastruktuur ja investeeringute püsivus – investeerimine maa sihtotstarbelisse kasutamisse. Sihtotstarbelise kasutamise alla kuuluvad maaparandus, hoonete ehitus, veevarustus, kanalisatsioon jne;
- asukoht – asukoha mõistet tuleb kasutada majanduslikust aspektist lähtuvalt. Kinnisvara väärtus sõltub vägagi asukohast, eelkõige sellest, kas tegemist on tsentri või perifeeriaga.

Renditurul (äripinnad) ja üüriturul (elamispinnad) omandab rentnik või üürnik tasu eest õiguse kasutada kinnisvara, kuid tal ei ole õigust vara võõrandada, koormata ning tavaliselt ka vara muuta (juurdeehitused, lammutused jms), omanditurul vahetub aga



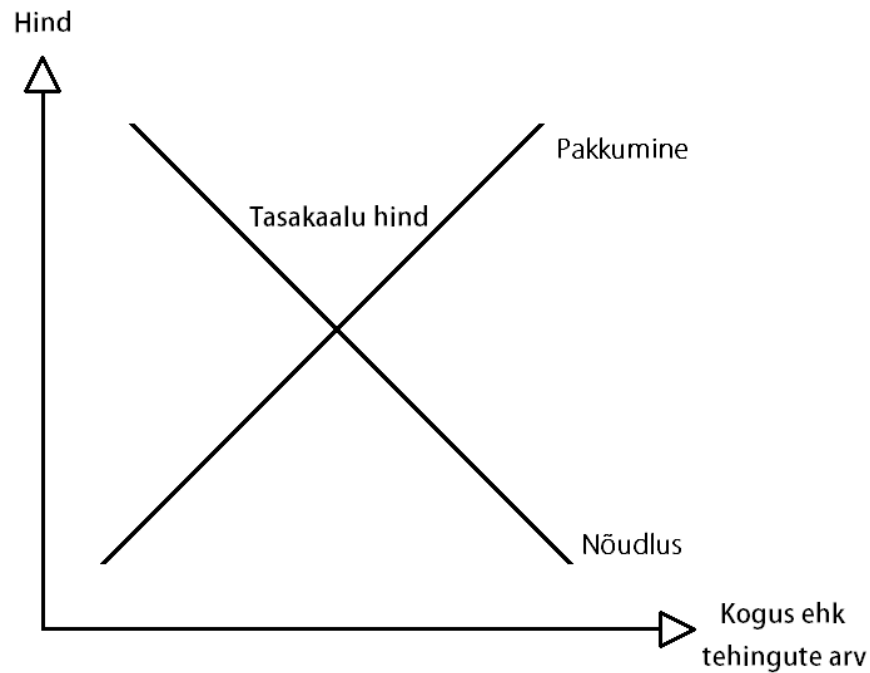
kinnisvara omanik (Kuhlbach 2002:16). Omanditurg ning rendi- ja üüriturg eristuvad üksteisest mitmete omaduste poolest (Tabel 1). Käesolev töö keskendub korterite müügi- ja üüriturule.

**Tabel 1.** Omandi- ja rendituru erinevused

Omanditurg - ostu-müügi tehingud	Üüriturg - rendi- ja üüritehingud
Turu objekt on omandiõigus	Turu objekt on kasutusõigus, omanik ei muutu
Hind makstakse müüjale kohe (harvem järelmaksuga)	Maksmine perioodiliselt, üüri suurust võib muuta
Vara eest vastutab uus omanik	Vara eest säilimise vastutab põhiliselt rentnik
Omandit saab pantida	Üürilepingut pantida ei saa
Omandi üleminek kinnitatakse notariaalselt ja registreeritakse (notariaalne leping)	Üürilepingut ei kinnitata ega registreerita avalikes registrites (lihtkirjalik leping)

Allikas: (Kuhlbach 2002:16)

Kinnisvara väärtuse kujunemisel on oluline roll nõudlusel ja pakkumisel. Pakkumist saab defineerida kui kogust, mida ollakse nõus teatud hinna juures müüma. Hinna kasvades suureneb ka kogus ehk teisisõnu suureneb ka pakkumine. Pakkumise vastandiks saab pidada nõudlust ehk kogust, mida ollakse nõus teatud hinna juures ostma. Hinna kasvades aga võib juhtuda, et kogus väheneb ehk siis nõudlus väheneb. Tasakaaluhind on teoreetiline punkt, kus hind ja kogus sobivad nii müüjale kui ka ostjale ning nad on valmis sõlmima tehingu. Joonisel 1 on kujutatud nõudluse ja pakkumise suhet kinnisvaraturul (Wofford *et al* 1992:195).



**Joonis 1.** Nõudluse ja pakkumise suhe kinnisvaraturul (Kuhlbach *et al* 2002).

Pakkumist ja nõudlust mõjutavad järgnevad tegurid (Kuhlbach *et al* 2002:10):

- makromajanduslik olukord;
- kinnisvaraturu seis;
- ehitusturu seis;
- piirkonna demograafiline olukord;
- piirkonna põhiliste tegevusalade seis;
- ehitus- ja arenduslaenude ning eluasemelaenude intressimäärad;
- elatustase;
- arenduseks sobiliku vaba maa hulk;
- kinnisvara maksustamine;
- infrastruktuur ja selle rajamise põhimõtted;
- riiklik ja kohalik kinnisvarapoliitika.

Hind on kõige tähtsamaks kinnisvara iseloomustavaks näitajaks. Hinna kujunemisel mängib lisaks asukohale, füüsilistele ja muudele omadustele olulist rolli turg. Lihtsustatult saab öelda, et turg on koht, kus kohtuvad pakkumine ja nõudlus ning selle

tulemusel tekib turuväärtus. Turuväärtus on hind, mille juures on kinnisvara omanik seda nõus müüma ja ostja ostma (Kulbach *et al* 2002: 9).

Väärtus on majandusteaduslik mõiste, mis viitab vahekorrale, mis eksisteerib ostmiseks saadaolevate kaupade ja teenuste ning nende ostjate ja müüjate vahel. Väärtus ei ole fakt, vaid hinnang kaupade ja teenuste kasulikkusele mingil konkreettsel ajal kooskõlas konkreetse väärtuse definitsiooniga (Ilsjan 2003: 12).

## **1.2. Kinnisvaraga seonduv seadusandlus**

Kinnisvaraga tehinguid tehes ei soovi keegi meist, et tehtud tehing mõne aja pärast kehtetuks muutuks, tekiks probleemid tehingu täitmisel või jääks laekumata tehingu alusel saada olev rahasumma. Vältimaks selliseid probleeme, on oluline kinnisvaraturul tunda kinnisvaraga seotud seadusandlust, sest sellega on sätestatud kinnisvaraturu toimimise raamistik.

Kinnisvaratehingud on oma olemuselt küllalt aeganõudev ja keeruline protsess. Riskivaba kinnisvaratehing nõuab palju teadmisi, ettevaatlikkust ja põhjalikkust. Seadusandlusega kursis olles on inimestel võimalik vältida erinevaid riske. Järgnevalt on välja toodud mõned kinnisvaratehingutega seotud suuremad riskid (Nermann *et al* 2007:21):

- tehingu vale turuväärtus;
- seaduste ja juriidiliste probleemide mittetundmine või nende vale tõlgendamine;
- objektile on varjatud puudused;
- erinevad kinnisvaratehingutega seotud pettused:
- rahalised pettused;
- võlad
- võltsimisega seotud pettused.

Kinnisvaraga seonduvat reguleerivad mitmed tsiviilõiguse aktid. Nendeks on näiteks asjaõigusseadus, maakatastriseadus, kinnisturaamatuseadus, tsiviilseadustiku üldosa

seadus, ehitusseadus, planeerimisseadus, maamaksuseadus, tulumaksuseadus, elamuseadus, korteriomandiseadus jm.

Kinnisomandi kitsendused seatakse tehinguga või kohtuotsusega, seda juhul, kui kitsendused pole seadusjärgsed. Siinkohal on oluline märkida, et kohtuotsuse või tehinguga seatud kitsendused kehtivad kolmandate isikute suhtes vaid siis, kui nad on kantud kinnisturaamatusse. Kinnisomandi kitsenduseks on näiteks naabrusõigus, mis ütleb, et kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi ja suitsu levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega (Asjaõigusseadus 1993).

Kinnisvara on seotud paljude maksuseadustega. Perioodiliselt maksustatakse kinnisvara, kasutades maamaksu. Maamaks on maa maksustamise hinnast lähtuv maks, see arvutatakse Maksu- ja Tolliameti poolt omavalitsusest saadud andmete põhjal. Maamaks laekub täies mahus omavalitsusüksuse eelarvesse ja selle maksumäär on 0,1-2,5 protsenti maa maksustamishinnast. Sõltuvalt tehingust tuleb maksta ka riigilõivu, tulumaksu ja käibemaksu (Maksu- ja Tolliamet 2018).

Kinnisvara müügist saadud tulu kuulub tulumaksustamisele, kuid esinevad mõned olulised erandjuhud, millal müügitulult tulumaksu tasuda ei tule. Erandjuhud on seotud eelkõige kinnisvara alalise elukohana kasutamisega ning erastatud või tagastatud vara müügiga. Kui kinnisvaratehingult saadav tulu kuulub tulumaksustamisele, siis maksustatakse vara müügist saadud tulu, kinnisvara soetamismaksumuse ja müügihinna vahe (Aedna 2006).

Tabelist 2 näeme, et käibemaksuga maksustatakse kinnisvaraturul uute ja oluliselt parendatud ehitiste müüki. Kinnisvara üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmine on käibemaksuseaduse järgi maksuvaba käive. Müües kinnisvara ettevõttena, käibemaksu tasuma ei pea, kuid ettevõtjal on võimalus teatud tingimustel käibemaksu lisamist vabatahtlikult soovida. Selle põhjuseks on, et maksuvaba müügi korral tuleb ehitamisel või ostmisel tasutud sisendkäibemaks riigile tagasi maksta (Elling 2015).

**Tabel 2.** Kinnisvaratehingute maksustamine

Maksustatav käive 20%	Maksuvaba käive	Valikuvõimalus, lisada käibemaks või mitte	Mittekäive
Uue ehitise müük	Kasutatud eluruumi müük	Mitte eluruumi müük	Kinnisvara müük ettevõttena
Oluliselt parendatud ehitiste müük		Poolelioleva hoonega krundi müük	
Krundi müük			

Allikas: Pilvebüroo, autori koostatud.

### 1.3. Eluaseme ürimine ja ostmine

Üks tähtsamaid finantsalaseid otsuseid, millega inimesed kokku puutuvad, on otsus, kas oma tarbeks üürida või osta eluaset. See on otsus täis emotsioone, väljendusvõimalusi ja ideoloogisi püüdlusi, mis sageli toovad kaasa kultuurilisi ja poliitilisi eelarvamusi, mis eelistavad eluaseme ostmist. Näiteks Suurbritannias on noortel sotsiaalne surve varakult omandada eluaseme, et nad saaksid nii-öelda "jala eluaseme redelile". Sotsiaalne staatus ja käitumuslik soov osaleda väärtust väljendataves tegevustes on näited lisaväärtustest, mida saadakse omaniku staatusega (Tabner 2016: 233).

Otsus, kas üürida või osta eluase, sõltub inimese vajadustest. Inimestel, kes kolivad uude linna õpingute tõttu, on mõistlikum eluaset üürida. Samas kui finantsiline seis lubab, tasub mõelda ka ostmisele, sest pärast õpinguid saab eluaseme ise välja üürida ja passiivse sissetuleku tekitada. Kui aga planeeritakse väljavalitud kohta jääda paikseks, siis on eluaseme soetamine mõistlikum lahendus. Üldjuhul on pangalaenu abil eluaseme ostmise puhul igakuised laenu tagasimaksed väiksemad kui oleks igakuine üür.

Mnsari (2015) uuris, kuidas sissetulekud ja geograafiline stabiilsus mõjutavad inimeste otsuseid eluaseme üürimise ja ostmise suhtes. Uuringust selgus, et noorte leibkondade suhteliselt madal eluasemete omamise määr on peamiselt seletatav nende suure geograafilise liikumisega. Uuringu tulemustele tuginedes väidab autor, et ajavahemikul 1993-2009 toimunud eluaseme omanike arvu kasv ei olnud tingimata tingitud laenuturu uuendustest ja sissemaksete nõudmiste leevendamisest. Põhjuseks oli hoopis riigisisese migratsiooni vähenemine ja rahvastiku vananemine. Autori poolt loodud mudel prognoosib ka, et suurem sissetulekute ebavõrdsus avaldab positiivset mõju noorte

leibkondade geograafilisele liikuvusele. See tähendab, et noored eluaseme omanikud on vähem mõjutatud tööturu ebaefektiivsusest.

Eluaseme üürimisel ja ostmisel on majanduslikult mõlemal omad eelised. Haury (2017) on välja toonud üürimise eelised ostmise ees:

- Puuduvad hoolduskulud või remondi arved - Üürides eluaset vastutav omanik hooldus- ja remondikulude eest. Kui mõni seade läheb katki või katus hakkab lekkima, ei pea üürnik rahaliselt vastutama selle eest, et need asjad korda saaksid tehtud.
- Juurdepääs mugavustele - Teiseks eeliseks üürimise puhul on juurdepääs mugavustele, mis muidu oleksid kulukad. Luksused nagu bassein või spordikeskus on välismaal paljudes kortermajade kompleksides olemas. Kui eluaseme omanik soovib selliseid mugavusi, tuleb aga arvestada mitmete tuhandete dollaritega.
- Kõikuv turg paneb inimesi rohkem üürima - Majanduskriisi tulemusel kardavad endiselt inimesed eluaseme ostmist. Üürides eluaset väldivad inimesed potentsiaalset laenu, mis on väärt rohkem kui nende eluase.
- Vara väärtuse vähenemine - Eluaseme väärtused võivad kõikuda üles ja alla. Kuigi see võib oluliselt mõjutada koduomanikke, mõjutab see üürnike oluliselt vähem, kui üldse.
- Kindlaksmääratud üürisumma - Üüriks makstav summa on fikseeritud üürilepinguga. Kuigi eluaseme omanikud saavad üürihinna tõsta, kehtib kindlaks määratud üürihind lepingus ette nähtud perioodi. Kodulaenude intress ja kinnisvaramaks võib aga kõikuda.

Eluaseme üürimine võib tunduda majanduslikult mitte otstarbekas käitumine. Makstakse igakuiselt üüri, aga üürilepingu lõppedes mingit vara ei omandata. Ostes eluaseme, tuleb arvestada mitmete asjaoludega. Kui inimesel on töö, mis eeldab sagedast kolimist, siis on kindlasti üürimine targem valik. Oma majast või korterist vabaneda on raskem, kui üürilepingut lõpetada. Ostmisega kaasneb ka likviidsete varade (sissemaksuks kuluv raha) vähendamine mittelikviidsete varade vastu (eluase). See võib tekitada olukorra, milleks inimesed pole majanduslikult ette valmistunud, näiteks töö

kaotus. Kodulaenuga ostmisel tuleks arvestada intressidega ja aastane investeeringutasuvus on madal (Cassell 2016).

#### 1.4. Eluaseme hinna ja üüri suhe

Hinna ja üüri suhe (the price to rent ratio) on kinnisvara hindamisel kasutatav hästi välja kujunenud majandusprintsip. Tavaliselt arvutatakse seda vastavalt eluaseme hindade ja aastapõhise üüri suhtena. Hinna ja üüri suhet ( $P/R$ ) kasutatakse, et mõista kas on parem üürida või osta kinnisvara.  $P/R$  suhte arvutamise valem avaldub järgnevalt (Price...):

$$^{(1)}P/R = \frac{\text{Keskmise kinnisvara müügihind}}{\text{Keskmise üüri tasu kuus} * 12}$$

$P/R$  suhte arvutamisel ei ole arvesse võetud kinnisvarahindade potentsiaalseid hinnatõuse ega langusi. Müügi- ja üürihind on omavahel tugevalt seotud, sest rendihind näitab, millise kuluga tuleb isikul arvestada, kui ta vastavat elamispinda ei oma. Hinna ja üüri suhe näitab investorile, milline on tema tagasiteenimise võimalus aastates.

Kui hinna ja üüri suhe jääb 1-15 vahele, siis on oluliselt mõistlikum kinnisvara osta, mitte üürida. Vahemik 16-20 on selline, kus pole alati kindel, kas üürida kinnisvara või osta. Tavaliselt, kui hinna ja üüri suhe jääb sellisesse vahemikku, on siiski mõttekam elamispinda üürida, kui osta. Kuid kui  $P/R$  suhe on 21 või rohkem, siis tasuks mõelda üürimisele. Sellest lähtuvalt on ka investoritel huvi osta elamispindasid võimalikult madala hinna ja üüri suhtega (Price...).

Eluaseme hinnad on Hispaanias viimastel aastatel märgatavalt kasvanud. Ayuso ja Restoy(2007) püüdsid hinnata, kas preagune hinnatase on üldjoontes kooskõlas nende majanduslike põhinäitajatega. Uuriti müügi- ja üürihindade suhet, kasutades erinevaid nüüdiseväärtuse mudeleid, et analüüsida Hispaania majade hindade ühilduvust põhinäitajatega. Võeti arvesse ka kinnisvara- ja üürihindade aeglast ja erinevat korrigeerimise dünaamikat. Kasutati lähenemisviisi, mis ühendab lühiajaliselt  $P/R$  suhte kohanemise nende tasakaalu tingimustega. Autorite hinnangute kohaselt on mitmeid tulemusi, mis on osutunud üsna tugevaks diskonteerimismäära valikul. Eelkõige võib üheksakümnetate lõpul toimunud  $P/R$  suhte tõusu pidada pikaajaliseks tasakaalustamiseks, mis järgnes eluasemehindade langusele kaheksakümnetate lõpus.

Hilisemalt kasvanud kinnisvarahinnad suurendasid ka P/R suhet tunduvalt kõrgemale, kui selle pikaajaline tasakaalu tase, kuigi oli kooskõlas lühiajaliste kohanemismudelitega, mis on ajaloolistelt iseloomustanud selle turu liikumist. Täpsemalt, aastaks 2004 oli P/R suhe 24-32% kõrgem kui turu tasakaal pikemas perspektiivis, kuid ainult 2% kõrgem mudeliproгноosidest, mis võtavad arvesse ka turu lühiajalisi jääkusi.

Eluasemehindade nüüdisväärtuse mudelid kinnitavad, et isemajandavate mullide puudumisel on eluasemehinnad võrdsed kõikide üüride nüüdisväärtusega, mis tähendab, et eluasemehindade ja üüride vahel on lineaarne suhe ja seega stabiilne P/R suhe. Kasutades Markovi mudelit, uurisid Kim ja Chung(2014) eelnevalt toodud suhet Ameerika Ühendriikide kinnisvaraturul ja leidsid kaks eristuvat režiimi: ühel neist on pikaajaline suhe eluasemehindade ja üüri vahel, prognoositud nüüdisväärtuse mudeli poolt. Teise hindade ja üüri suhe on mittelineaarne. Leiti ka tõendeid, et eluasemehindade kõrvalekalle nüüdisväärtuse mudeli prognoosidest on tingitud pigem eluasemehindade ülereageerimisest üürihindade liikumisele, kui väliste tegurite poolt põhjustatud mullidest.

Wallace (2016) uuris Ameerika Ühendriikide linnu, mille elanike arv oli suurem kui 250 000. Linnu oli kokku 76. Selgus, et hinna ja üüri suhe jäi vahemikku 1-15 kõigest üheteistkümnes linnas ehk nendes linnades on mõistlikum kinnisvara osta kui üürida. Kõige kõrgem P/R suhe oli 45.88, mis teeb San Franciscost kõige halvema koha kinnisvara ostmiseks. Parimaks kohaks kinnisvara ostmisel oli Detroit, kus P/R suhe oli 6.27.

Eluaseme hindade ja sissetulekute suhe ning hindade ja üüri suhe on eluasemeturul ühed kõige laialdasemalt jälgitavad näitajad. Kuigi need näitajad kipuvad pikas perspektiivis kõikuma konstantse taseme ümber või kerge tendentsi suunas, kipuvad nad nendest kriteeriumitest ka kõrvale kalduma. André *et al*(2014) al kasutavad oma uuringus osalise integratsiooni raamistikku, et kontrollida P/R ja P/I (hinna ja sissetuleku suhe) suhete püsivust kuueteistkümnes OECD riigis, hõlmates enda alla nelikümmend aastat. Tulemused näitavad, et antud näitajad on väga püsivad. Arvestatakse ka võimalusega, et hinnangud püsivuse kohta võivad olla mõjutatud mõningate struktuuriliste katkestuste poolt, kuid tõendeid selliste katkestuste kohta leitakse vaid väga vähestel juhtudel.



Poliitiline tegevus eluasemehindade juures võib olla vajalik, kui kõrgetel P/R ja P/I suhetel on ebasoodsad sotsiaalsed ja majanduslikud tagajärjed.

## **1.5. Kinnisvara hinda mõjutavad tegurid**

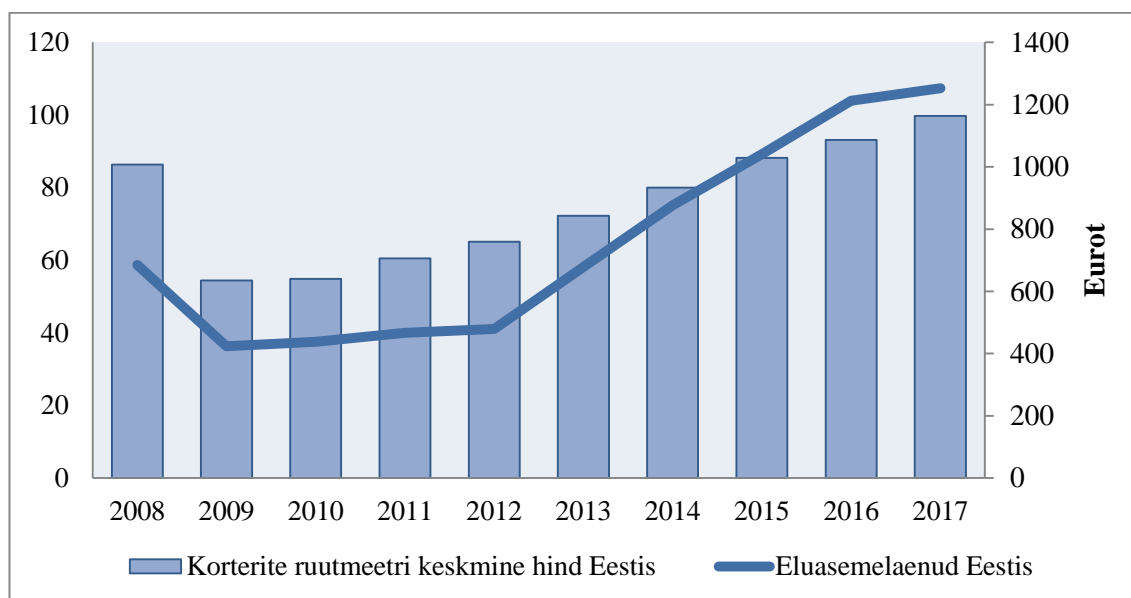
### **1.5.1. Majanduslikud ja keskkonnategurid**

Kinnisvaraturg on seotud kogu riigi majandusega. Kinnisvaraturul, nagu ka teistel turgudel, määrab hinna valdavalt nõudlus. Ilmselge on, et nõudluse puudumisel pole majanduslikult otstarbekas ehitada uut kortermaja, vastasel juhul jääb see kortermaja lihtsalt tühjaks. Nõudluse olemasolul aga sõltub kinnisvara hind teatud teguritest. Majanduslikud ja keskkondlikud tegurid, mis mõjutavad kinnisvara hinda, on näiteks inflatsioon, teatud piirkonna elanike sissetulekud, sisemajanduse koguprodukt, töötuse määr, asukoht ja kinnisvara läheduses asuvad objektid.

Kinnisvaraturg on tugevalt seotud sealse piirkonna elanike sissetulekuga. Kui hinnata elanikkonna kinnisvara ostmise võimekust, võib sissetulek olla ka eksitav faktor. Näiteks pensionäridel on madal sissetulek, aga sellegipoolest omavad paljud neist kinnisvara (Rodda *et al* 2005: 6). Suure hulga inimeste jaoks võib tunduda majapidamise üürimine parim variant, sest pole piisavalt ressursse ja sääste. Üürimisel enamasti ei pea muretsema laenu saamise ega elamisse teatud asjade ostmise pärast, kuna sageli on majapidamises paljud vajalikud asjad, näiteks mööbel, köögitehnika, olemas. Sissetulekute suurenedes võib juhtuda, et tahetakse üürimise asemel saada majapidamise omanikuks, mis suurendab nõudlust ja hinda. Palkade kasv võib tähendada ka, et inimesed on nõus majapidamise eest rohkem maksma, mis omakorda toob kaasa kinnisvarahinna tõusu.

Eluaseme hinnad saavad kasvada siis, kui selle järele on nõudlus. Nõudlus eeldab, et inimestel on majanduslikult võimalik kinnisvara soetada. Kõrge töötuse määr aga näitab, et paljudel inimestel puudub kindel sissetulek. Eluase soetatakse enamasti pangalaenuga. Ilma püsiva töökohata pole võimalik pangalaenu saada. See omakorda toob kaasa pakkumise vähenemise, kuna pole otstarbekas ehitada uusi eluasemeid, kui antud piirkonnas puuduvad inimestel ressursid nende soetamiseks.

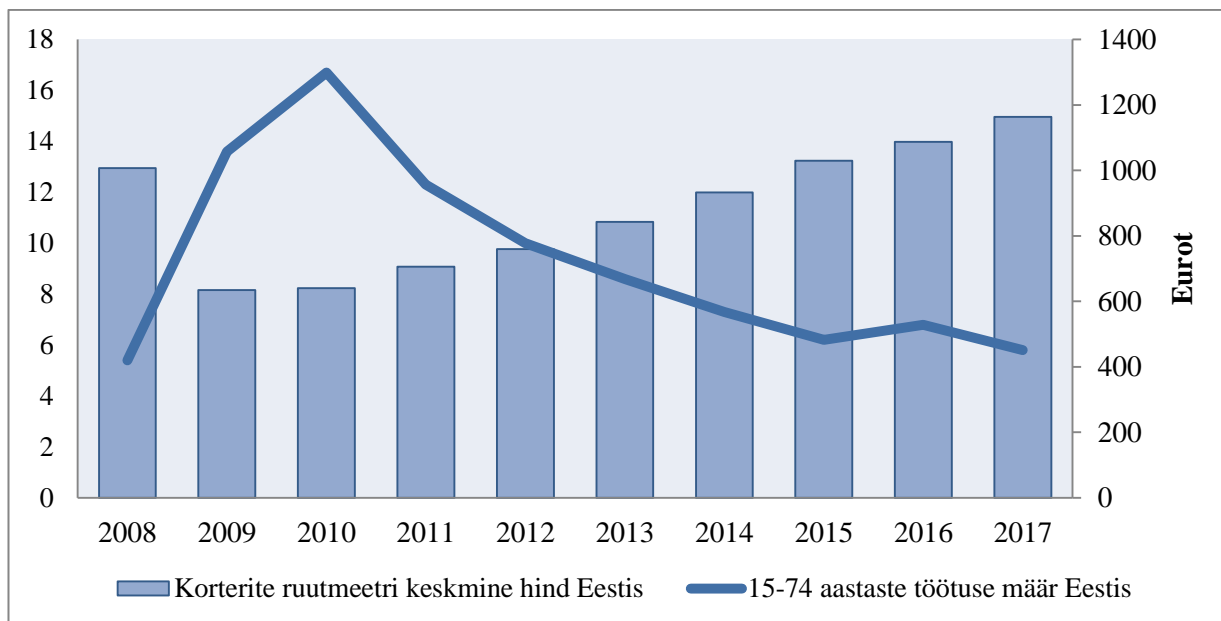
2008. aasta lõpu seisuga olid Eesti pangad väljastanud eluasemelaenusid 58.7 miljoni euro eest. 2017. aasta lõpul oli eluasemelaenude summa 107.4 miljonit eurot ehk 82.96% enam. Võib öelda, et eluasemelaenude kasv toob kaasa ka kinnisvarahindade kasvu, nii nagu laenude vähenemine toob kaasa hindade languse (Joonis 2)



**Joonis 2.** Eluasemelaenud ja korterite ruutmeetri keskmine hind Eestis aastatel 2008-2017 (Allikas: Eesti Statistikaamet, autori koostatud).

Agnew ja Lyons (2018: 9) uurisid, kuidas tööhõive kasv mõjutab eluaseme üüri- ja müügihindasid. Uuringust selgus, et 1-2 aastat pärast 1000 uue töökoha loomist kasvasid läheduses asuvate kinnisvaraobjektide üürihinnad 0,5-1% võrra. Leiti ka, et müügihinnad kasvasid 2%. See tulemus pole siiski nii kindel, sest selgus, et müügihinnad reageerivad ainult keskmisel või suurel tasemel tööhõive muutustele.

Vaadates Eesti tööhõive näitajaid ja võrreldes neid korterite hindadega, võime järeldada, et riigi arengutaseme näitaja – töötuse määr – liigub vastupidises suunas kinnisvaraturuga. Töötuse määra langedes tõuseb elanikkonna ostujõud ja seeläbi tõusevad hinnad kinnisvaraturul. Töö autor võrdles omavahel Eesti 15-74 aastaste elanike töötuse määra aastatel 2008 kuni 2017 korterite ruutmeetri keskmise hinna kohta ja leidis eelnevalt toodud väitele tõestust (Joonis 3).

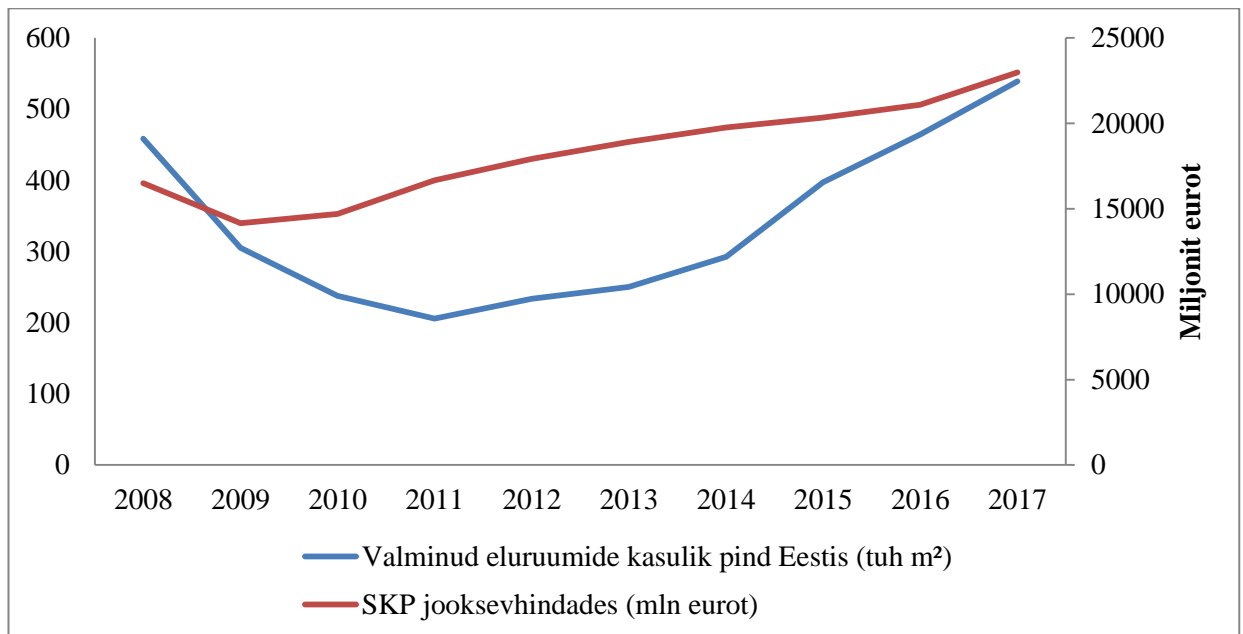


**Joonis 3.** Töötuse määr ja korterite mediaanhind ruutmeetri kohta Eestis aastatel 2008-2017 (Allikas: Eesti Statistikaamet, autori koostatud).

Majanduslikud tegurid, millel on tugev seos kinnisvarahindadega, on ehitus- ja kinnisvaraturu seis. Ehitustempo ja mahud on olulised pakkumist iseloomustavad näitajad, kuivõrd ehitusturg toob kinnisvaraturule juurde uut kinnisvara. Ehitajad on aktiivsed, kui kinnisvaraturu tsükel näitab nõudluse stabiilsust või kasvu, tänu sellele kasvab kinnisvara pakkumine. Kinnisvaraturg liigub analoogselt muude turgudega tsükliliselt – hindade tõus ja vabade pindade arvu kahanemine muutub teatud aja pärast taas hindade alanemiseks ja vabade pindade osakaalu kasvuks. Palju tasub kinnisvara hetkel turule tuua ning milliseks kujuneb lähiaegadel nõudlus, sellest annab üldtausta kinnisvaraturu tsükli seis (Kuhlbach *et al* 2002:11).

Riigi majanduse üldise suuruse mõõtmiseks kasutatakse enamasti sisemajanduse koguprodukti. SKP (sisemajanduse koguprodukt) on riigi elanikkonna majandusliku olukorra näitaja, mis kajastab toodetud kaupade ja teenuste koguväärtuse ja nende tootmisel vahetarbimiseks kulutatud kaupade ja teenuste väärtuse vahet (Statistikaamet). Kinnisvaraturu mõõtmiseks on hea kasutada valminud eluruumide suurust. See näitab, kas kinnisvaraturg on teatud piirkonnas olnud aktiivne või mitte. Võrreldes kahte näitajat saab aimu, kas riigi majandus liigub samas suunas ja sama tempoga, mis sealne kinnisvaraturg. Eesti näitajaid uurides näeme, et SKP jooksevhindades on liikunud

stabiilsemalt paremuse poole, kinnisvaraturul on toimunud suuremad kõikumised (Joonis 4).



**Joonis 4.** Valminud eluruumide kasulik pind ja SKP jooksevhindades Eestis aastatel 2008-2017 (Allikas: Eesti Statistikaamet, autori koostatud).

Asukohal on elamuasemeturule väga oluline mõju. Eluasemeüksused paiknevad kindlaksmääratud asukohas, aga erinevad nad ümbruskonna, omavalitsusüksuste, nende läheduses asuvate töökohtade ja ostukeskuste poolest. Eluruumi ümbritsev maa võib selle väärtuse mõjutamisel olla väga oluline aspekt (Aluko 2011: 69).

Maalt või väiksemast linnast suurematesse linnadesse kolimine on väga populaarne trend. Põhjuseid selleks on erinevaid. Tihti kolivad noored suurematesse linnadesse, et jätkata oma õpinguid. Enamus inimesi kolivad majanduslikel põhjustel. Kolitakse kohtadest, kus on vähe tööpakkumisi, kohtadesse, kus on neid rohkem. Eestis liigutakse tihti väiksematest kohtadest Tallinna. See elavdab kindlasti sealset kinnisvaraturgu.

Keskkonnategurid, mis mõjutavad kinnisvarahindasid, saab jagada looduslikeks teguriteks ja inimtegevuse tagajärgedel tekkinud teguriteks. Mõlema teguri puhul tuleb arvestada asjaoluga, et teatud tegurid saavad kinnisvarahinda suurendada ja vähendada. Philippe Bélanger ja Michael Bourdeau-Brien (2016: 14) leidsid oma uurimuses, et asukohad, mis asuvad vooluveekogude läheduses, suurendavad märkimisväärselt majade väärtust jõukamates piirkondades – umbes 3.6 protsendi võrra. Samas

üleujutuspiirkondades on kinnisvara väärtus 2% väiksem, kui täpselt samaväärse elamu väärtus väljaspool taolist piirkonda.

Kinnisvara saab lisaväärtust teda ümbritsevatest objektidest. Järgnevalt on välja toodud kinnisvara ümbritsevad tunnused, mis võivad eluaseme väärtust mõjutada (Oloke *et al* 2013: 640):

- piirkonna tunnused – naabruses asuvate elanike sotsiaalmajanduslikud omadused, naabruses asuvate objektide kvaliteet;
- kogukonna tunnused – kooli- ja maksupiirkonnad;
- asukohapõhised tunnused – rajatiste lähedus ja ligipääsetavus, sealhulgas jäätmejaamad, elektriliinid, maanteed, kaubanduskeskused, kirikud, koolid, kultuurivõimalused, lennujaamad ja ühistransport;
- keskkonna tunnused – müra- ja saastetase.

### **1.5.2. Sotsiaalsed ja demograafilised tegurid**

Kinnisvaraga puutume me kõik kokku igapäevaselt ja kõikjal. Meie elu- ja töökeskkonda võib nimetada kinnisvaraks; seda on ka maad ja metsad ning kõik seni veel hoonestamata piirkonnad. Kinnisvara kasutame kas üürnikena või omanikena. Märkamatuks oleme kogu oma elu kinnisvaraga kokkupuutes (Nermann *et al* 2007: 5).

Kinnisvara hinnale avaldavad mõju mitmed sotsiaalsed ja demograafilised tegurid, nagu muudatused rahvaarvus ja elanikkonna tiheduses, elanikkonna ealine struktuur praegu ja tulevikus, kuritegevuse määr, migratsioon ja piirkonna imago.

Piirkonna imago mõjutab kinnisvara hinda, selle määramine on aga keeruline tegevus. Maine on midagi, mis on piirkonniti alati erinev. Igal linnal või piirkonnal on midagi omapärast ja talle ainuomast, mis loob selle koha maine. Maine mõjutab kinnisvara väärtust positiivselt või negatiivselt. Hea maine võib kergitada antud piirkonna hinnataset ja kiirendada mõne objekti müüki. Samas võib halb maine viia piirkonna kinnisvara objektide väärtuse alla.

Linnastumisega kaasneb paratamatult mitmeid negatiivseid nähtusi. Üheks selliseks on kuritegevuse kasv, millel on kindlasti halb mõju sealsele kinnisvaraturule. Buonanno *et al* (2013) näitavad oma uuringus, et kuritegevus on negatiivselt seotud piirkonna

kvaliteediga. Uuringus leiti, et maja, mis asub vähem turvalises piirkonnas, on keskmiselt 1,27% madalama väärtusega, kui maja, mis asub turvalises piirkonnas. Pope (2008) leidis, et kui keegi, kes on süüdi mõistetud seksuaalkuriteos, kolib naabruskonda, siis naabruskonnas asuvate majade väärtus kahaneb 2,3%.

Elanikkonna koondumine teatavasse majanduslikult aktiivsesse piirkonda suurendab sealset rahvastikutihedust. Rahvastikutiheduse suuremine suurendab ka nõudlust eluaseme järele ja seeläbi tõuseb ka sealse kinnisvara hind. Wang *et al*(2017:53) leidsid, et piirkonnavaheliste sissetulekute 1-protsendiline kasv toob kaasa 0,7-protsendilise eluasemehindade kasvu. Antud uuringu üheks eelduseks oli, et teised kinnisvara hindu mõjutavad tegurid on kontrolli all. Selline elanikkonna koondumine võib kaasa tuua ka eluasemehindade languse, kui see põhjustab antud piirkonna maine halvenemist või kuritegevuse kasvu.

Perekonna planeerimine on praegusel ajal aktuaalsem kui see oli aastakümneid tagasi. Erinevus peremudelites toob kaasa erinevuse kinnisvaraturul. Lastega perekonnad eelistavad pigem suuremaid ja linnaäärsemaid eluasemeid. Eelistused sõltuvad ka inimese soost. Naiste sissetulekute suurenedes suureneb nõudlus linnas asuvate eluasemete järele, meeste sissetulekute suurenedes aga tõuseb nõudlus äärelinna eluasemete järele (Skaburkis 1997: 310). Naiste karjäärile pühendumine vähendab pere loomist ja sündimuse näitajaid, seeläbi mõjutab ka nõudlust eluaseme järele, mis omakorda avaldab mõju kinnisvara hindadele (Skaburkis 1997: 275).

Elanikkonna ealist struktuuri võrreldes selgub, et vanemate inimeste eelistused eluasemete suhtes erinevad noorte omadest. Vanemad inimesed on rohkem paiksemad kui noored (Costa-Font *et al* 2009: 306). Sellest saab järeldada, et noored eelistavad elamispinda rohkem üürida, vanemad inimesed aga omada. Põhjuseks võib pidada, et vanemad inimesed on loonud juba perekonna ja valinud välja kindla karjääri. Noortel pole tihti aga valikud ja otsused paigas, liigutakse palju ringi ja niiõelda otsitakse ennast. See toob kaasa ka vajaduse eluaseme üürimise järele. Ei mõelda kinnisvara soetamisele, sest tihti pole noored kindlad, kas mingi aja pärast üldse ollakse samas linnas või riigis. Sellised otsused mõjutavad ka kinnisvaraturgu. Kui noorte osakaal on suur ja soovitakse rohkem üürida, siis sellest võivad eluasemete üürihinnad tõusta.

### 1.5.3 Varasemates uuringutes käsitletud leidnud kinnisvara hinda mõjutavad tegurid

Käesoleva lõputöö autor otsis andmeid, milliseid empiirilisi uurimusi on varem läbi viidud kinnisvara hinda mõjutavate tegurite kohta. Eesti ja Balti riikide raames oli selliseid uurimusi väga vähe. Autori arvates on selle põhjuseks kinnisvaraturgude suurus. Nimelt on Balti riikide kinnisvaraturud liiga väikesed ja sellest tulenevalt on neid ka vähe uuritud, küll aga leidis töö autor palju teemakohaseid uuringuid mujalt maailmast. Järgnevalt antakse lühiülevaade antud uuringutest.

Wen *et al* (2014) uurisid, kuidas on kinnisvara hind mõjutatud haridusasutuste lähedusest. Uuring on keskendunud Hiina linna Hangzhou uurimisele. Hüpoteesi “Haridusasutused mõjutavad eluasemehindasid” tõestamiseks on kasutatud kuut erinevat võrrandit, mis võtavad arvesse mitmesuguseid faktoreid alates haridusasutuste arvust kuni haridusasutuste ehitusaastateni. Antud uuringust tuli välja, et haridusasutustel on kinnisvarahindadele positiivne kapitaliseeritus. Lasteaiad, põhi- ja ülikoolid tõstavad läheduses asuvate eluasemete hindasid. Artiklist selgus, et lisades lasteaia kuni kilomeetri kaugusele kogukonnast, tõstab see eluasemehindasid kuni 0.3%. Kinnisvarahind tõuseb vastavalt 2.737% või 0.904%, kui selle läheduses asub keskkool või ülikool. Tulemused näitavad haridusasutuste olulisust Hiina kinnisvaraturul.

Takáts (2012) uuris, kuidas vananemine mõjutab kinnisvarahindasid, kasutades esmakordselt ülemaailmset andmekogu, mis hõlmab enda alla 22 arenenud riiki. Empiirilises analüüsis kasutatakse riiklikest allikatest pärit kinnisvarahindade andmeid ja Rahvusvaheliste Arvelduste Panga koostatud andmeid. Andmebaas hõlmab ajavahemikku 1970 kuni 2009 ja järgnevaid riike: Austraalia, Austria, Belgia, Kanada, Korea, Hispaania, Rootsi, Portugal, Uus-Meremaa, Taani, Soome, Prantsusmaa, Saksamaa, Kreeka, Iirimaa, Itaalia, Šveits, Holland, Jaapan, Inglismaa ja Ameerika Ühendriigid. Autor jõuab järeldusele, et kõrgem eluiga viib kinnisvara hindasid alla, suurem elanikkonna arv aga viib kinnisvara hindasid üles.

Cohen ja Karpavičiūtė (2016) uurisid SKP, tööpuuduse, inflatsiooni, intressimäära ja väljarände mõju eluasemehindadele. Uuring keskendus Leedu kinnisvaraturule vahemikus 2001. aasta esimene kvartal kuni 2014. aasta neljas kvartal. Antud uuring

toimus kolmes etapis. Esmalt uuriti kinnisvara hindasid mõjutavaid tegureid, kasutades varasemaid uuringuid ja olemasolevat kirjandust. Teiseks kasutati Granger'i testi, et vähendada juhuslikke tegureid, mis mõjutavad kinnisvara hindasid. Lõpuks viidi läbi regressioonianalüüs, et hinnata tegurite mõju kinnisvara hindadele.

Jõuti järgmistele järeldustele:

- Intressimäär ja väljaränne ei oma konkreetset seost eluaseme hinnaga. Väljarände ja eluaseme hinna seose puudumist saab selgitada asjaoluga, et antud uuringus vaadeldav periood oli kõigest 14 aastat. Varasemate uuringute ülevaatest selgus, et demograafilised tegurid mõjutavad eluaseme hinda ainult pikas perspektiivis.
- Eluaseme hind on mõjutatud riigi SKPst ja tööpuudusest.
- Inflatsioon ei mõjuta eluaseme hinda, küll aga mõjutab eluaseme hind inflatsiooni.

Alatest 1998. aasta eluasemereformist on Hiina linnapiirkondade kinnisvarahinnad tõusnud 60%. See kasv on olnud kordades kiirem kui sissetulekute kasv. Maa ülekandetasud ja valitsuse korrupsioon suurendavad kinnisvaraga seotud tehingukulud ja seega ka eluasemehindasid. Hiinas on suureks probleemiks ka riigipoolsed kinnisvaraarendajad, kes on tihedalt seotud kohalike omavalitsustega ja seeläbi omavad eelist eraettevõtete ees kinnisvara arendamiseks maa saamisel. Selle tulemusel saavad need kinnisvaraarendajad niiöelda enda nägemuse järgi elamuaseme hindasid tõsta (Li *et al* 2016).

Buonanno *et al* (2013) kombineerisid eluasemeturult saadud andmed ohvriteuuringu andmetega, et hinnata ajavahemikul 2004-2006 Barcelonas kuritegevuse mõju kinnisvarahindadele. Kasutades hedoonilise hinna mudelit leiti, et kuritegevusel on mõju kinnisvarahindadele. Täpsemalt tajutav julgeolek piirkonnas suurendab sealse piirkonna kinnisvara väärtust 0.57 protsendi võrra. Vähem turvaliste piirkondade kinnisvara on hinnanguliselt 1.27 protsenti väiksema väärtusega, kui kinnisvara, mis asub turvalises piirkonnas.

Ühistranspordi lähedus võib olla elamuasemehinda määravaks teguriks. Kaasates 2835 kinnisvara müügikuulutuse andmed uuringus käsitletava mudeli vealiikmesse uuriti



metrootranspordi seost kinnisvarahindadega. Näitajad, mida uuriti, olid juurdepääsetavus erinevatele metrooühendustele, töövõimaluste kättesaadavus ja rongide liikumise sagedus. Tulemused näitavad, et piirkonnad, kus on rohkem võimalusi töölkäimiseks tänu ühistranspordile, on kõrgema hinnaga. Täpsemalt piirkonnad, kus metrooühendus on lähemal kui 800 meetrit. Antud uuring selgitab metroo olulisust kinnisvarahindadele (Li *et al* 2017).

Choi ja Jung (2016) uurisid, kuidas majanduslikult aktiivne elanikkond on seotud eluasemehindadega. Uuriti elanikkonna struktuurilist mõju eluasemehindadele, keskendudes kontreetsale vanuserühmale, tööelisele elanikkonnale. Kasutatavad andmed on võetud 23 riigist, aastatel 1976 kuni 2013. Tulemused näitavad, et tööelise elanikkonna suurenemine suurendab ka eluasemehindasid. Uuringus kasutatava mudeli põhjal selgus, et 1 protsendiline kasv tööelises elanikkonnas toob kaasa 1.137 protsendilise kasvu eluasemehindades. Maailmapanga andmetel on oodata tööelise elanikkonna vähenemist 65.4 protsendilt 58.3 protsendini, vastavalt 2016. ja 2050. aastal. See võib olla kinnisvara hinda mõjutavaks teguriks.

Boennec ja Salladarré (2017) uurisid, kas õhusaastel ja müratasemel on mõju kinnisvaraturule. Uuriti Prantsusmaa suuruselt kuuenda linna Nantese 2002., 2006. ja 2008. aastal müüdud 2969 eluaset. Müraga kokkupuutumise taset seoses maantee- ja raudteemüraga arutati liiklusandmete põhjal. Õhus levivate saasteainete kontsentratsiooni simuleeriti atmosfääri dispersioonimudeli süsteemiga. Arutati õhusaaste tase müüdud kinnisvaraobjektide läheduses. Õhusaaste eluasemehindadele mõju ei avaldanud, kuna selle põhjuseks võib olla rahuldava õhukvaliteedi olemasolu. Müratasemel omakorda oli eluasemehindadele mõju, kuna madalama müratasemega piirkondades oli kinnisvarahind ka kõrgem. Suurema õhusaastatusega piirkondadest tulnud inimesed pidasid suuremat lugu puhtast õhust. Madala õhusaastatusega piirkondadest tulnud inimesed pidasid tähtsamaks aga madalat mürataset.

## 2. KORTERITE ÜÜRI- JA MÜÜGIHINDADE VÖRDLUS EESTI LINNADES

### 2.1. Andmed ja metoodika

Töö eesmärgist lähtudes on teise peatüki, töö empiirilise osa, sisuks korterite üüri- ja müügihindade analüüs ja võrdlus. Uuringuprotsessi informatsiooniliseks aluseks olid andmed Statistikaameti andmebaasidest ja Eesti ühest suurimast kinnisvaraportaalist *KV.ee*. Antud andmed pärinevad 2018. aasta märtsikuust. Kinnisvaraturg on sageli hooajaline, analüüsides ühe kuu seisu tuleb autori arvates ikkagi hindade erinevus välja. Analüüsis kasutatakse 11 475 korteri müügikuulutust ja 1726 üürikuulutust. Kinnisvaraportaalist saadud andmed on autori enda poolt kogutud. Käesolev empiiriline analüüs põhineb autori poolt teostatud Eesti korterituru andmeanalüüsil.

Korterite üüri- ja müügihindade analüüsimiseks kasutatavad näitajad on sellised, mis oli võimalik kinnisvarakuulutustest kätte saada. Uuringus kasutati järgmisi näitajaid:

- korteri asukoht;
- tubade arv;
- korteri suurus ruutmeetrites (m<sup>2</sup>);
- korteri üüri- või müügihind.

Tööd alustades soovis autor uurida korterite üüri- ja müügihindasid, kasutades Eesti kahte suurimat kinnisvaraportaali *KV.ee* ja *City24.ee*. Kahjuks tabelarvutussüsteemi *Microsoft Excel* käsklust *data from web* kasutades polnud võimalik andmeid kinnisvaraportaalist *City24* kätte saada. Võrreldes kahte kinnisvaraportaali selgus, et enamus kuulutusi on identsed. Seda kinnitas ka asjaolu, et empiirilise osa analüüsimiseks kasutatavate andmete kogumise hetkel oli mõlema portaali kuulutuste arv praktiliselt sama.

Suurimaks probleemiks töö empiirilise osa juures oli Eesti linnade rohkus. Esines linnasid, kus olid üksikud korterite üüri- või müügikuulutused. Selle tõttu otsustas töö autor jätta välja piirkonnad, mille korterite müügi- ja üürikuulutuste arv jäi alla 20. Samuti jäid välja piirkonnad, kus esines ainult kas müügi- või üürikuulutusi ning mille kohta puudusid andmed Statistikaametis. Peale linnade tuli ette ka mõningaid suuremaid valdasid, kus esines müügi- ja üürikuulutusi. Pärast sellist sorteerimist vähenes korterite üürikuulutuste arv 94 võrra ja müügikuulutuse arv 2172 võrra. Autor pidi ka paljud kuulutused üle vaatama, et veenduda nende korrektsuses. Eemaldati mitmed kuulutused, kus korteri suurus ruutmeetrites oli valesti kirja pandud. Kahtluse tekkides avas autor antud kuulutused, vaatas kuulutuses esitatud andmeid ja võrdles neid korteri piltidega. Esines kuulutusi, kus oli kirjas ainult ruutmeetrite arv või tubade arv. Autor avas antud kuulutuste lingid ja pani kirja puudu olevad andmed. Lõpuks jäi alles üheksateist Eesti linna, mida töö autor analüüsib. Linnadeks on: Keila, Maardu, Paldiski, Tallinn, Jõhvi, Kohta-Järve, Narva, Narve-Jõesuu, Sillamäe, Haapsalu, Rakvere, Tapa, Pärnu, Kuressaare, Elva, Viljandi, Võru, Tartu ja Valga.

Käesolev töö põhineb autori poolt sooritatud võrdlusanalüüsil. Autori arvates erinevate linnaosade ja linnade võrdlemisel saame kõige täpsemalt teada korterite üüri- ja müügihindade erinevusest Eesti kinnisvaraturul. Samuti saame aimu sellest, kas üüri- ja müügihinnad erinevad ühepalju piirkondade lõikes. Võrdlusanalüüsi probleemseks kohaks on suurima elanikearvuga linnade ülekaal kinnisvaraturul. Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva moodustavad valdava enamuse Eesti kinnisvaraturust, mille tulemusel on raskendatud suurlinnade võrdlemine väiksematega.

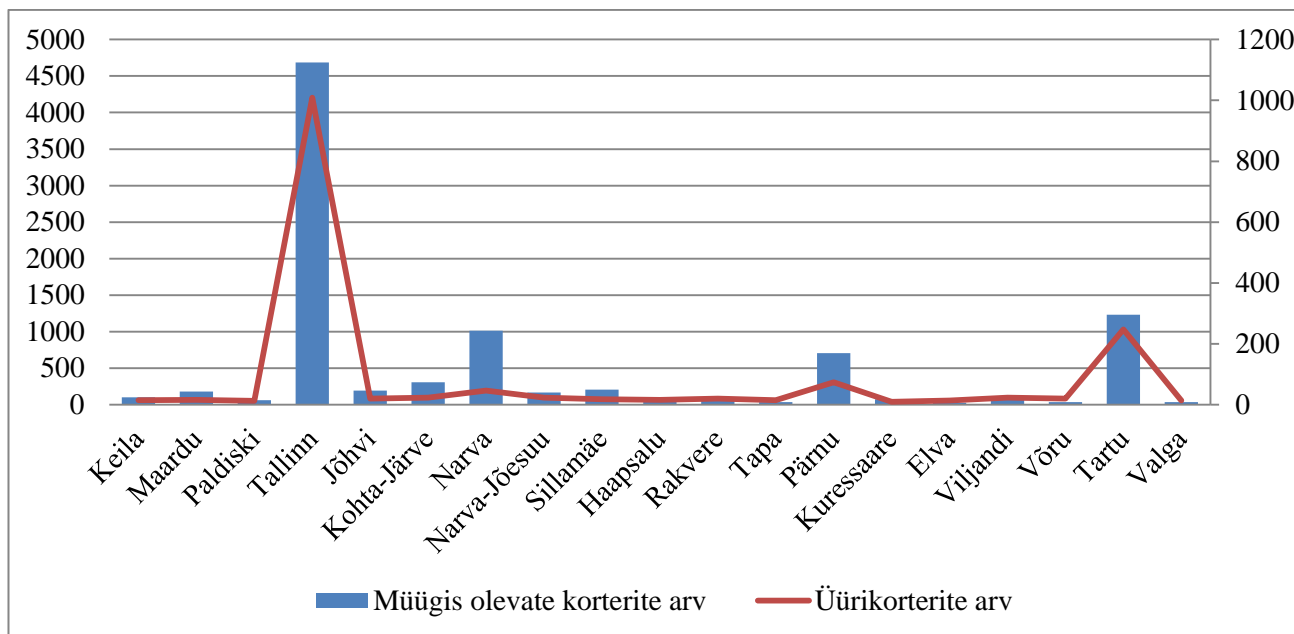
Vaadates Eesti korteriturgu, näeme, et müügis olevate korterite arv on peaaegu 10 korda suurem kui pakutavate üüritekorterite arv, vastavalt 11 375 müügikuulutust ja 1646 üürikuulutust. Sellised näitajad teevad keeruliseks antud hindade võrdluse, kuid töö valim peaks olema piisav, et saada aimu, kuidas üüri- ja müügihinnad erinevad.

## **2.2. Ülevaade korterite müügi- ja üüriturust Eesti linnades**

Turu aktiivsust iseloomustab kõige paremini korteriturul tehtud tehingute arv ning selle kasv või kahanemine. Korteriturg on kõige aktiivsem kinnisvaraturu alaliik. Selle põhjuseid on mitmeid, näiteks suhteliselt odavamatest hindadest (korter on odavam kui

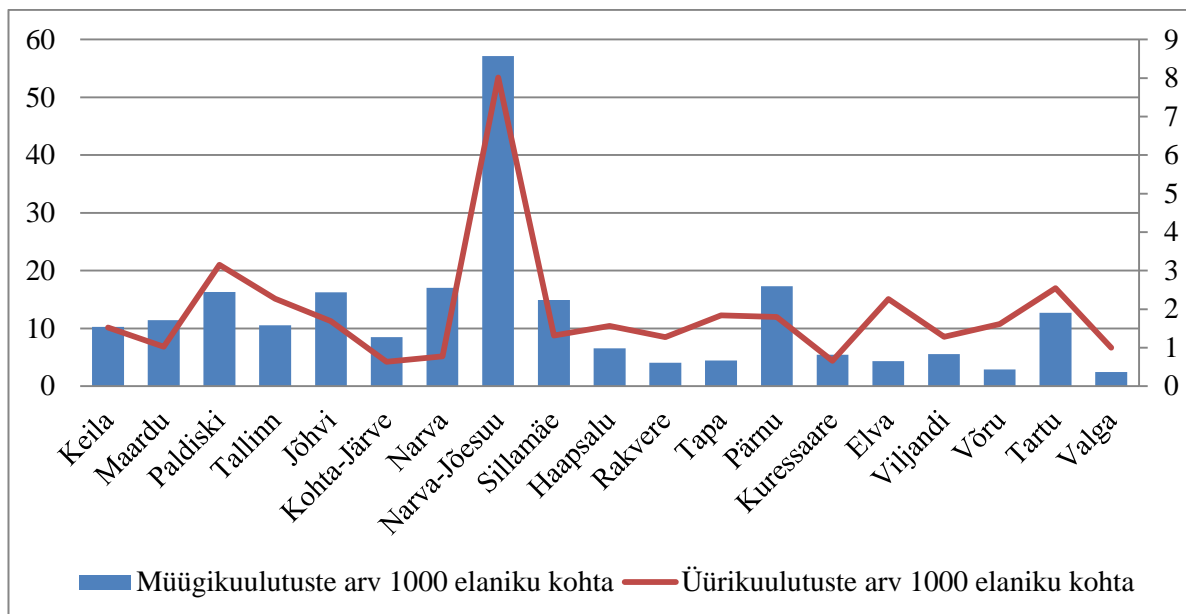
maja), ülemaailmsest linnastumisest kuni laenupoliitikani, mis soosib korterite ostmist. Alternatiivne üüriturg on vähemasti sama aktiivne, sest käive on seal veelgi kiirem. Arenenud kinnisvaraturuga riikides on üürikorterite osakaal 50% ja enamgi, mis omakorda soosib korteritehingute kiiremat käivet ja korterituru mobiilsust. Korteriomandi likviidsus sõltub tehingute arvust, mida rohkem tehinguid tehakse, seda likviidsem on korteriomand (Kuhlbach *et al* 2002: 18).

Joonis 5 peegeldab korterite müügi- ja üürikuulutuste arvu vaadeldavates linnades 2018. aasta märtsikuu seisuga. Jooniselt on näha, et korteri- ja üüriturg on koondunud suuremalt jaolt Tallinna linna, moodustades 51% kogu korteriturust ja 62% kogu üüriturust. See on seletatav asjaoluga, et Tallinna linna rahvaarv on vaadeldavatest linnadest suurim. Madalaim korteriturg on Elva linnas, 25 müügikuulutust, mis moodustab kõigest 0.3% kogu korteriturust. Üürikuulutuste poolest on väikseima kuulutuste arvuga linnaks Kuressaare. Kuressaare üürikuulutuste arv moodustab 0.6% kogu üüriturust. Autori poolt kogutud andmeid võrreldes näeme, et keskmiseks müügikuulutuste arvuks linnade lõikes on 488. Selle ületab vaid neli linna üheksateistkümnest: Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva. Üürikuulutuste keskmiseks arvuks on 86, mille ületavad ainult Tartu ja Tallinn. Eesti nelja suurima linna osatähtsus korteriturul on märkimisväärne, moodustades 82.3% kõikidest müügikuulutustest ja 84.4% üürikuulutusest.



**Joonis 5.** Müügi- ja üürikorterite arv Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

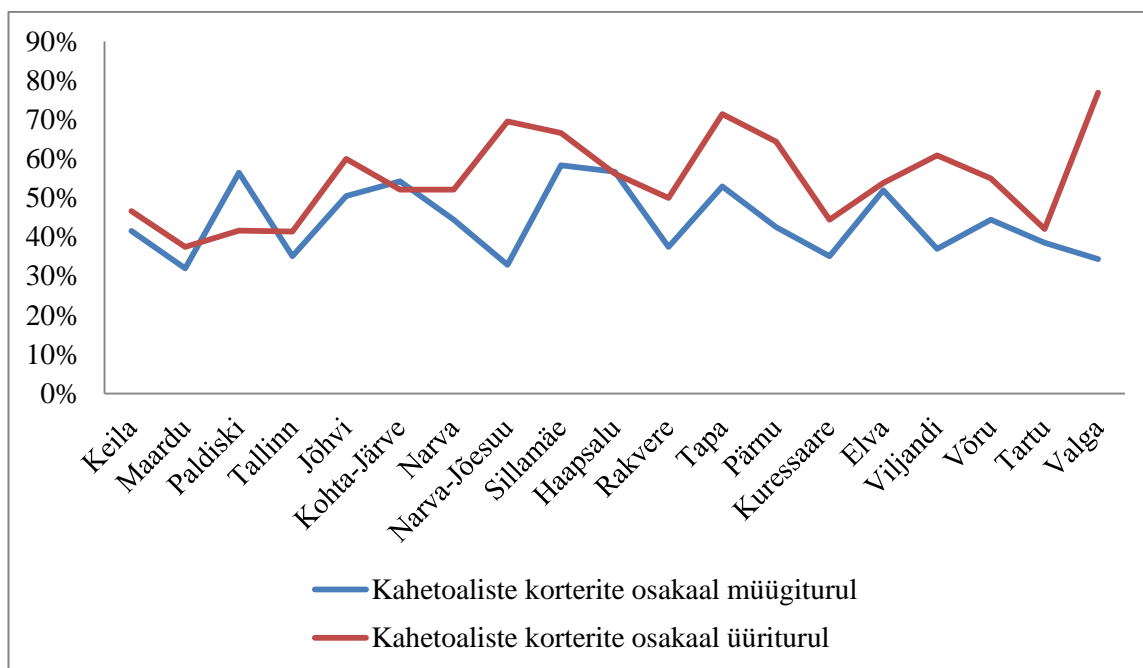
Korterite müügi- ja üürituru intensiivsuse iseloomustamiseks on vaadeldud, kui palju müügi- ja üürikuulutusi on linnas ühe elaniku kohta. Joonis 6 näitab, kui palju on korteri müügi- ja üürikuulutusi vaadeldavates linnades 2018. terve märtsikuu seisuga 1000 elaniku kohta. Joonisel on näha, et kõige intensiivsem on korteri- ja üüriturg Narva-Jõesuus, ületades mitmekordselt teiste linnade näitajad (korteriturul 40 ja üüriturul 5 kuulutust 1000 elaniku kohta rohkem). See on tingitud Narva-Jõesuu kui kuurortlinna atraktiivsusest ostjatele ja üürijatele. Samas on elanike arv Narva-Jõesuus vaadeldavatest linnadest madalaim. Intensiivsus korteriturul jäi madalaimaks Valgas ja üüriturul Kuressaares. Valdavas enamuses vaadeldavatest linnadest jäi korterite müügi- ja üürituru intensiivsus siiski samale tasemele.



**Joonis 6.** Müügi- ja üürikuulutuste arv 1000 elaniku kohta Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

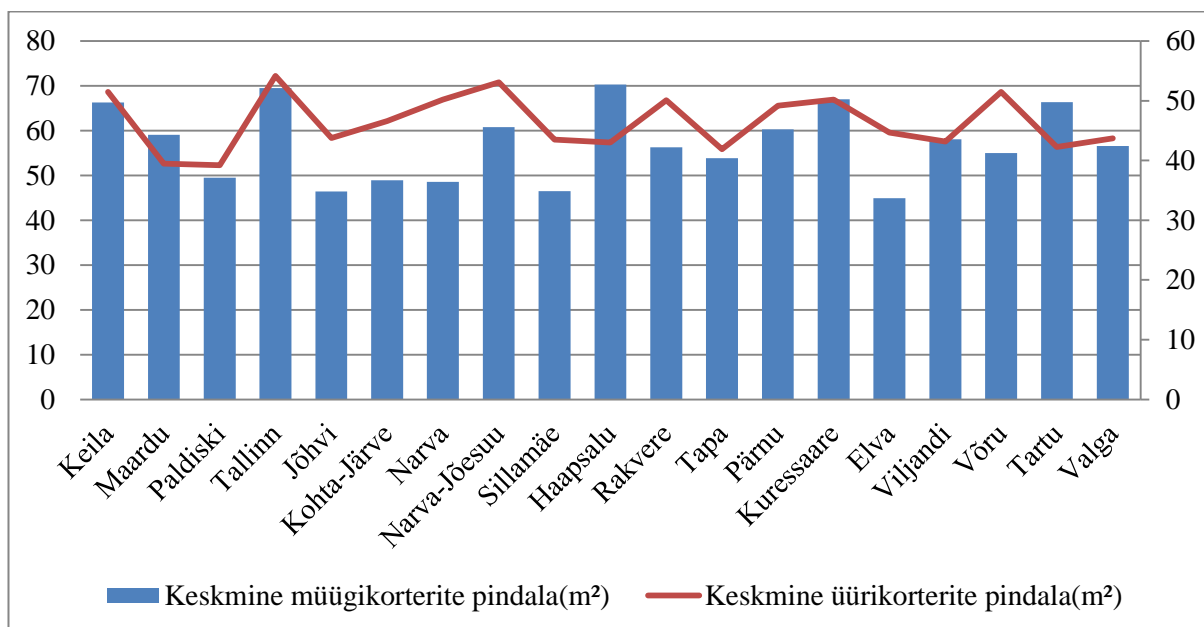
Kinnisvarahinda mõjutavad füüsilised tunnused (krundi suurus, ehitiste kvaliteet ja kujundus) ja muud lisandid (maastik ja parkimine) (Saarmäe 2003: 21). Töö autori poolt kogutud andmetes olid korterite füüsilisteks tunnusteks korterite pindala ja tubade arv. Kortrite tubade arv 2018. märtsikuu jooksul varieerus müügiturul ühest kuni kaheksani, pindala aga 10,1 ruutmeetrist kuni 665 ruutmeetrit. Üüriturul esines kortereid ühetoalistest kuni seitsmetoalisteni. Kõige rohkem oli müügis kahetoalisi kortereid - 3608. Sellele järgnesid kolmetoalised ja ühetoalised korterid, vastavalt 3034 ja 1211 korterit. Üüriti enim kahetoalisi kortereid - 739. Üüriti ühe- ja kolmetoalisi kortereid vastavalt 497 ja 315.

Linnade lõikes tubade arvul suuri erinevusi ei olnud. Üüri- ja müügikuulutustes olid kõige populaarsemad kahe- ja kolmetoalised korterid. Võrreldes kahetoaliste korterite arvu kõikide üüri- ja müügikuulutustega näeme, et kahetoaliste korterite osakaal on üüriturul suurem kui müügiturul. Vaid Paldiskis, Kohtla-Järvel ja Haapsalus on müügikuulutustes kahetoaliste korterite arv suurem.



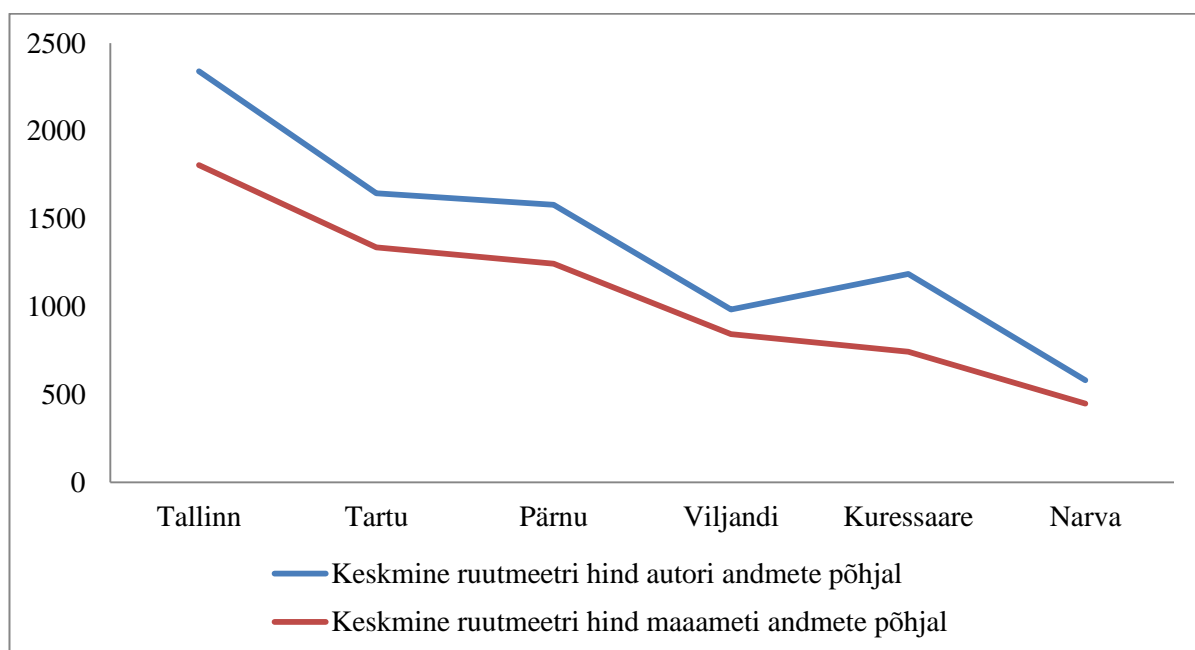
**Joonis 7.** Kahetoaliste korterite osakaal müügi- ja üüriturul Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvara portaalkv.ee, autori koostatud).

Keskmine korterite suurus pindalalt oli linnade lõikes enamuses suurem üürikorteritel, neljateistkümnes linnas üheksateistkümnest. Korterite müügikuulutustes jäid suurusvahemikku 44.9 m<sup>2</sup> Elvas kuni 70.3 m<sup>2</sup> Haapsalus. Üürikuulutuste puhul varieerusid keskmised korterite suurus pindalalt 39.2 m<sup>2</sup> Paldiskis kuni 54.2 m<sup>2</sup> Tallinnas.



**Joonis 8.** Keskmine müügi- ja üürikorterite pindala (m<sup>2</sup>) Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvara portaalkv.ee, autori koostatud).

Võrreldes Maa-ameti andmeid 2018. aasta märtsi korteriturul autori poolt kogutud andmetega näeme, kuidas saadud andmed erinevad. Vaadates joonist 9 näeme, et linnades, mille kohta olid andmed Maa-ametis olemas, on autori poolt kogutud andmete põhjal kõikide linnade keskmine korterite ruutmeetri hind kõrgem. Tallinna keskmine ruutmeetri hind korteriturul oli 2340€/m<sup>2</sup>, Tartus 1645€/m<sup>2</sup>, Pärnus 1581€/m<sup>2</sup>, Viljandis 984€/ m<sup>2</sup>, Kuressaares 1186€/ m<sup>2</sup> ja Narvas 581€/ m<sup>2</sup>. Maa-ameti andmete põhjal oli Tallinna keskmiseks ruutmeetrihinnaks 1806€/m<sup>2</sup>, Tartus 1337€/m<sup>2</sup>, Pärnus 1244€/m<sup>2</sup>, Viljandis 843€/ m<sup>2</sup>, Kuressaares 744€/ m<sup>2</sup> ja Narvas 448€/ m<sup>2</sup>. Oluline on siinkohal, et Maa-ameti andmed on märtsikuus toimunud korteri ostu-ja müügitehingute kohta, autori andmed aga märtsikuu jooksul müügis olnud kuulutuste kohta. Autori poolt kogutud andmetel on keskmised hinnad kõrgemad tänu mõningatele kallitele objektidele. Näiteks oli vaadeldaval perioodil kõige kallimaks korteriks 2 600 000 eurot maksev korter Tallinna vanalinnas. Üüriturul vastavad andmed Maa-ametis puuduvad.

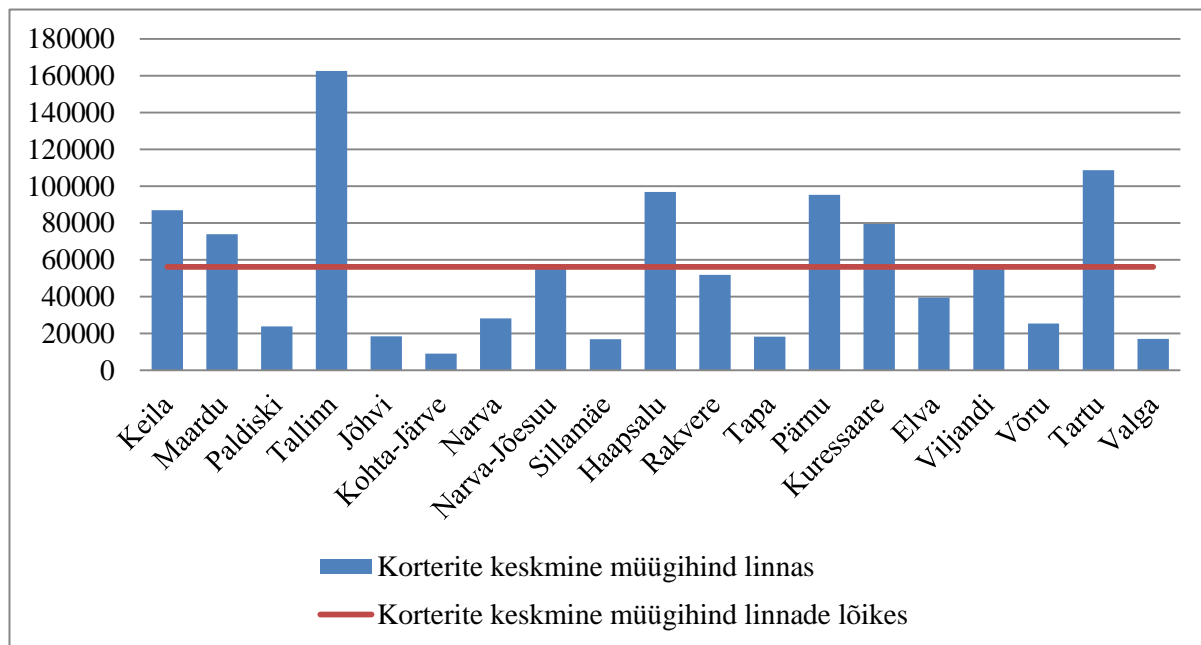


**Joonis 9.** Keskmine ruutmeetri hind autori poolt kogutud- ja Maa-ameti andmete põhjal kuues Eesti linnas 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

Toetudes autori poolt kogutud andmetele, selgub, et Eesti korteriturul on keskmiseks müüghinnaks 56 221 eurot. Joonis 10 näitab, et vaadeldavast kahekümnest linnast üheksa linna keskmine korterite müügihind on suurem kui keskmine müügihind linnade lõikes. Jättes välja Rakvere ja Viljandi, saab öelda, et ülejäänud üheksa linna korterite

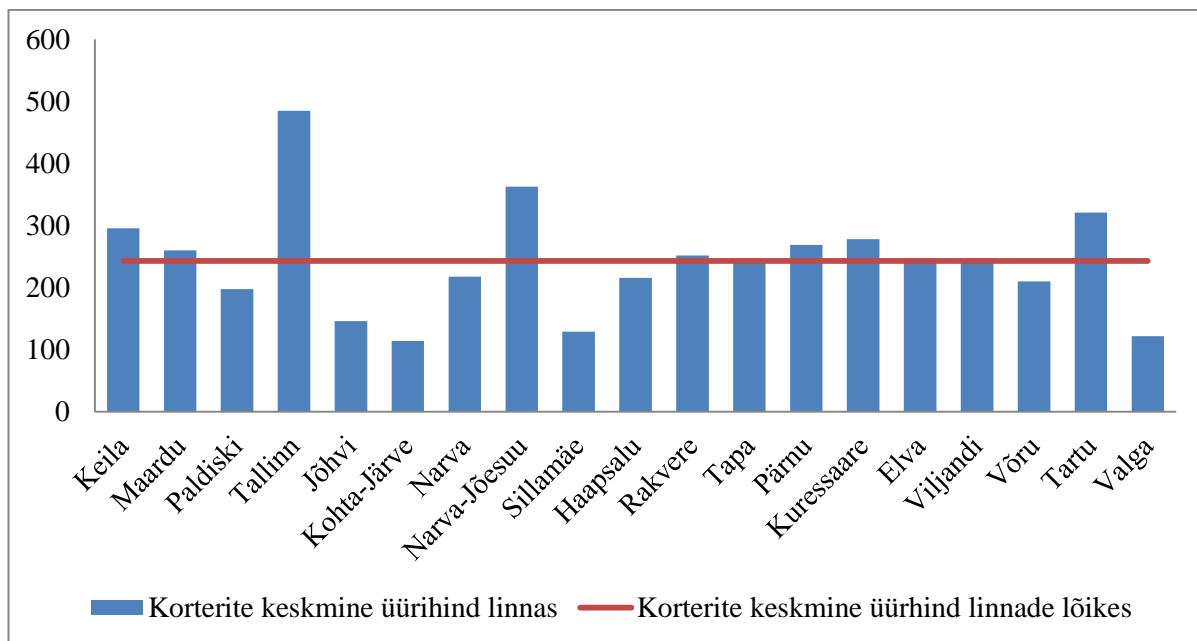


müügihind oli peaaegu kaks korda väiksem keskmisest müügihinnast. See näitab linnadevahelist ebastabiilsust müügihindades.



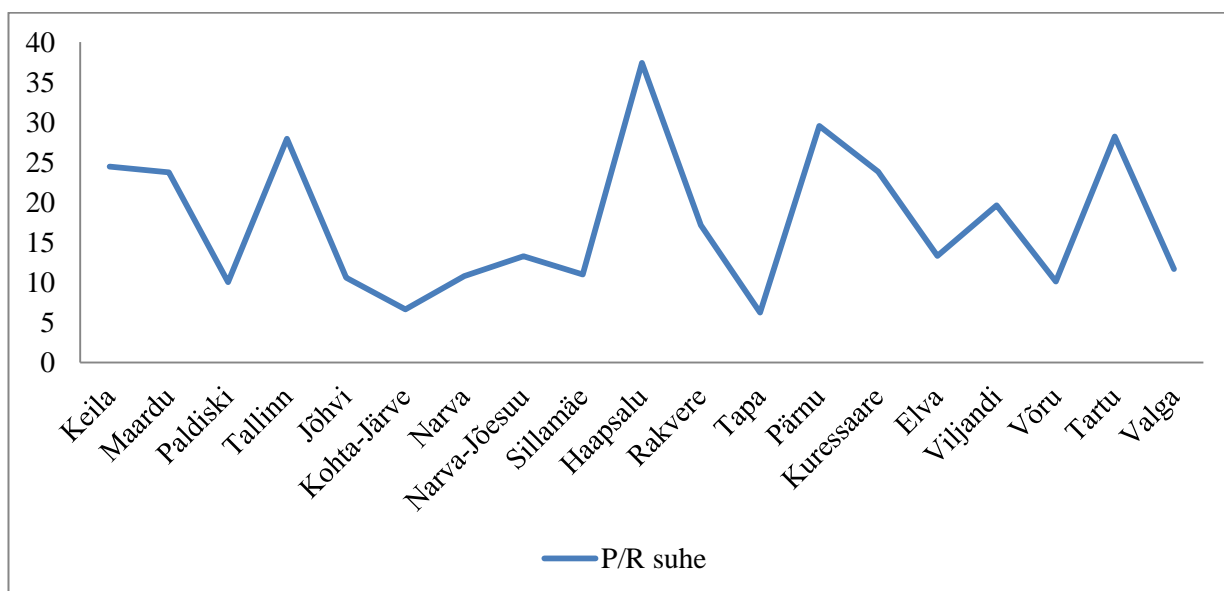
**Joonis 10.** Korterite keskmise müügihinna võrdlus keskmiste müügihindadega linnade lõikes Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

Vaadates korterite üürihindasid võib väita, et üüriturg erineb kohati korteriturust. Jooniselt 11 on näha, et sarnaselt korteriturule on ka üüriturul kõige kallima keskmise üürihinnaga linn ja kõige odavama keskmise üürihinnaga linn samad. Erinevalt korterihindadest üürihinnad linnade lõikes nii palju ei varieeru. Vaadeldaval perioodil oli korterite keskmine üürihind linnade lõikes 243 eurot.



**Joonis 11.** Korterite keskmise üürihinna võrdlus keskmiste üürihindadega linnade lõikes Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

Teoreetilise poole pealt selgus, et üheks majandusprintsipiiks, määramaks kas osta või üürida eluaset, on P/R suhe. Joonist 12 vaadates näeme, et P/R suhe on kümnes linnas väiksem kui 15, mis tähendab, et nendes linnades on mõistlikum korter osta. Ülejäänud üheksas linnas oli antud näitaja suurem kui 15, nendes linnades tasuks korterit üürida.



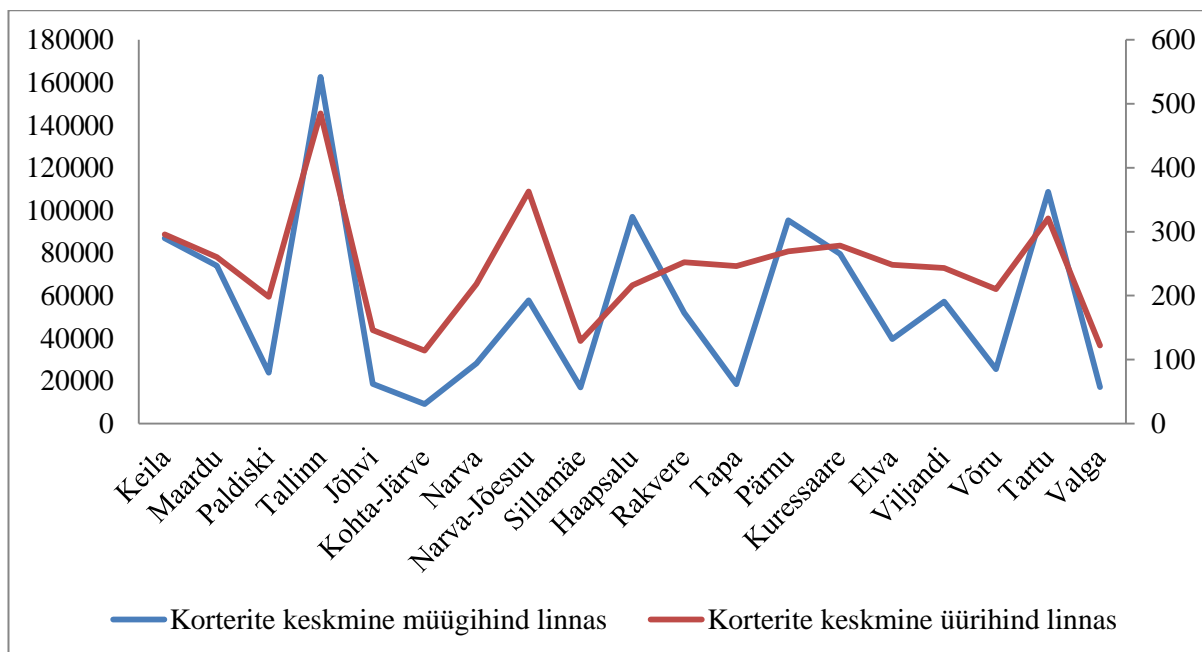
**Joonis 12.** Korterite müügi- ja üürihindade suhe Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

## 2.3. Üüri- ja müügihindade erinevus Eesti korteriturul

Järgnevas alapeatükis vaadeldakse Eesti üheksateistkümne linna korterite müügi- ja üürihindasid. Tehakse järeldusi hindade erinevuste kohta, tuginedes töö esimeses osas vaadeldud varasematele uurimustele ja teoreetilistele seisukohtadele. Korterituru erinevuse paremaks mõistmiseks jagas autor linnad erinevatesse gruppidesse:

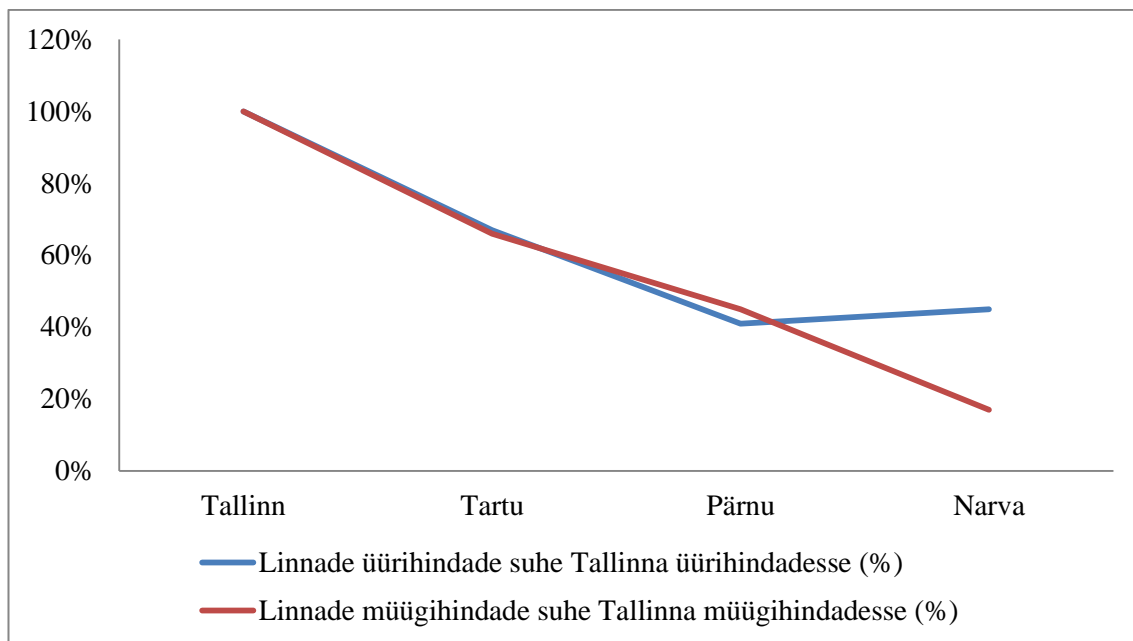
- suurima elanike arvuga linnad (elanike arv > 40 000);
- keskmise elanike arvuga linnad (elanike arv >10 000, < 40 000);
- väikese elanike arvuga linnad (elanike arv < 10 000)
- Harju maakonnas asuvad linnad;
- Tartu maakonnas asuvad linnad;
- Ida-Virumaal asuvad linnad;
- Lääne-Virumaal asuvad linnad;
- Lõuna-Eesti linnad;
- Eesti kuurortlinnad.

Antud alapeatüki paremaks visualiseerimiseks koostas töö autor joonise 12, kus on välja toodud kõigi üheksateistkümne linna korterite keskmised üüri- ja müügihinnad.



**Joonis 13.** Korterite keskmine müügi- ja üürihind Eesti linnades 2018. aasta märtsi seisuga (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

Uuringus käsitletavatest linnadest suurima elanike arvuga linnad olid Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva. Eelnevalt saime teada, et nende linnade osakaal Eesti korteriturul on suurim. Vaadates antud linnade korterite üüri- ja müügihindasid, näeme, et mõlemate hindade puhul on nende järjestus sama. Kõige kallimad üüri- ja müügihinnad on Tallinnas, millele järgnevad Tartu, Pärnu ja Narva. Antud linnade keskmised üürihinnad on järgmised: Tallinn 485€, Tartu 321€, Pärnu 269€ ja Narva 218€. Keskmised müügihinnad: Tallinn 162 637€, Tartu 108 753€, Pärnu 95 305€ ja Narva 28 240€. Üüri- ja müügihindade erinevused on vaadeltavates piirkondades märkimisväärselt erinevad. Võrreldes kõige kallimaid korterituru hindu kõige odavamatega, selgub, et Narva üürikorterite hinnad on 55% odavamad kui Tallinna üürikorterite hinnad. Müügihinnad aga lausa 83% odavamad. Pärnu ja Tartu hindasid vaadates nii suuri erinevusi ei ole, Pärnu korterite müügihinnad on 12% madalamad ja üürihinnad 16% madalamad kui Tartu hinnad. Suurimateks elanike arvuga linnadeks olid Tallinn ja Tartu, kusjuures Tallinna elanike arv ületab Tartu oma aga ca 4.5 kordselt. See väljendub ka müügi- ja üürihindades, Tartu müügihinnad olid 34% väiksemad ja üürihinnad 33% väiksemad kui Tallinna omad. Teoreetilise poole pealt, vaadates varasemates uuringutes käsitletud kinnisvarahindasid mõjutavaid tegureid, selgus, et kinnisvarahind sõltub elanike arvust. See väide kehtiks ka antud linnade võrdluses. Erandiks on Narva, kus elanike arv on 18 761 võrra suurem kui Pärnu elanike arv, üürihinnad on Narvas 19% väiksemad, müügihinnad aga 74% väiksemad kui Pärnus. Jooniselt 13 näeme, et Tartu ja Pärnu üüri- ja müügihinnad liiguvad samas joones võrrelduna Tallinna hindadega. Mõlemad turud on protsentuaalselt peaaegu sama madalamad.



**Joonis 14.** Korterite keskmine müügi- ja üürihind protsentuaalselt Tartus, Pärnus, Narvas 2018. aasta märtsi seisuga võrreldes Tallina keskmiste hindadega (Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud).

Keskmise elanike arvuga linnadeks valis autor välja linnad, kus elanike arv jäi 10 000 ja 40 000 vahele. Vaadeldavaid linnasid oli kokku 10: Maardu, Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe, Haapsalu, Rakvere, Kuressaare, Viljandi, Võru ja Valga. Antud linnades kõige kõrgemad müügihinnad olid Haapsalus ja Kuressaares, madalamad aga Kohtla-Järvel ja Sillamäel. Sarnaselt müügihindadele olid ka keskmised üürihinnad kõige kõrgemad Kuressaares ja madalaimad Kohtla-Järvel. Võrreldes omavahel kõige suuremate ja kõige väiksemate keskmiste müügi- ja üürihindadega linnasid, näeme, et müügihindade erinevus on märkimisväärselt suurem kui üürihindade erinevus. Kui Kohtla-Järve keskmine üürikorterite hind on 59% väiksem kui Kuressaares, siis keskmine müügiorterite hind lausa 81% väiksem kui Haapsalus. Kinnisvarahindadel on seos piirkonna töötuse määraga, see on üheks põhjuseks, miks Kohtla-Järve üüri- ja müügihinnad on antud linnade lõikes kõige madalamad. Töötukassa andmetele tuginedes selgub, et Kohtla-Järve töötute osakaal rahvastikust on 4.5%, vaadeldavatest linnadest vaid Valgas on see näitaja kõrgem.

Linnad, mille elanike arv jäi alla 10 000 olid Keila, Paldiski, Narva-Jõesuu, Tapa ja Elva. Kõrgem keskmine korterite müügihind oli Keilas, üürihind aga Narva-Jõesuus. Madalaim müügihind oli Tapal, üürihind aga Paldiskis. Antud linnasid võrreldes leiab

ka siin kinnitust töö hüpotees korterite müügi- ja üürihindade kohta. Tapa keskmine korterite müügihind on 79% madalam kui Keilas, Paldiski keskmine korterite üürihind aga 45% madalam kui Narva-Jõesuus. Piirkonna sissetulekul on tugev seos kinnisvarahindadega. Vaadates Keila linna palgatöötaja keskmist brutotulu, selgub, et see on analüüsitavate linnade suurim. Kaugus veekogust võib mõjutada hindasid kinnisvaraturul. Uuritavatest linnadest suurima üürihinnaga linn Narva-Jõesuu asub Soome lahe lõunarannikul Narva jõe suudmes. Selline asukoht teeb Narva-Jõesuust imelise kuurort linna, mis on ka üheks põhjuseks, miks seal üürihinnad on kõrgemad.

Lähestikku asuvaid linnasid on hea võrrelda maakondade lõikes. Tartu maakonnas asuvateks linnadeks antud uuringus olid Tartu ja Elva. Võrreldes Tartu ja Elva üüri- ja müügihindasid, selgub, et suurem vahe on müügihindadel. Kui Tartu ja Elva keskmiste üürihindade vahe on kõigest 73 eurot, siis müügihindade vahe lausa 69 197 eurot. Protsentuaalselt on Elva üürihinnad 23% madalamad, müügihinnad aga 64%. Töötute osakaal rahvastikust on mõlemas linnas 2%. Keskmine brutokuupalk on mõlemas linnas sarnane. Kortirituru hindasid võib mõjutada ka töökohtade arv. Väiksemas linnas on üldjuhul töökohtade arv väiksem, mis sunnib selle linna elanikke tööle minema lähedal asuvatesse suurematesse linnadesse. Elva puhul on lähimaks linnaks just Tartu.

Harjumaal asuvate linnade – Tallinn, Paldiski, Keila, Maardu – puhul on oluline märkida, et kolme väiksema linna elanike arv kokku moodustab vaid 7% kogu Tallinna elanike arvust. Sellest lähtudes on näha ka suuri erinevusi korterihindades. Keila keskmised korterite müügihinnad on 47% madalamad, Maardu müügihinnad 54% ja Paldiski müügihinnad lausa 85% madalamad kui Tallinna korterite keskmised müügihinnad. Kuigi ka keskmised üürihinnad kolmes väiksemas linnas on tunduvalt madalamad, kui seda on Tallinna keskmised hinnad, siis protsentuaalselt pole see vahe nii varieeruv. Keilas on 39%, Maardus 44% ja Paldiskis 59% madalamad keskmised üürihinnad kui Tallinnas. Suurimaks korterituru hindade erinevuseks on Tallinna ja Paldiski korterite keskmised müügihinnad, erinedes 138 781 euro võrra.

Ida-Virumaal asuvates linnades nii suuri korterituru hindade erinevusi pole, kui seda on Harjumaal asuvates linnades. Suurimaks erinevuseks nende linnade puhul on Narva-Jõesuu korterituru kallisus võrreldes teiste linnadega. Sealsed korterid on keskmiselt ca kaks korda kallimad kui Narvas asuvad korterid, 3.1 korda kallimad kui Jõhvis, 3.4

korda kallimad kui Sillamäel ja 6.4 korda kallimad kui Kohla-Järvel asuvad korterid. Ka üüriturg on Narva-Jõesuus märkimisväärselt kallim, kui seda on teiste linnade üüriturud. Üüri- ja müügiturgu võrreldes näeme, et võrreldes Kohtla-Järvega on uuritavates linnades keskmised korterite üürihinnad keskmisel tasemel umbes 55.8% odavamad, müügihinnad aga 68.5% odavamad.

Lääne-Virumaal asuvate linnade korterite keskmised üürihinnad praktiliselt ei erinenud. Rakveres olid keskmiselt vaid kuus eurot (ca 2%) kallimad korterid kui Tapal. Keskmised korterite müügihinnad olid aga Rakveres 65% kallimad kui Tapal. Siinkohal on oluline ka märkida, et mõlema linna üüriturg oli praktiliselt sama suur. Rakveres oli vaadeldaval perioodil kokku 20 üürikuulutust, Tapal aga 14 üürikuulutust.. Müügikuulutuste arvul oli suurem erinevus, Tapa korteriturg oli 47% väiksem võrrelduna Rakverega.

Lõuna-Eesti on tuntud oma rikkaliku kultuuripärandi, sajandite vanuste traditsioonide ja rikkaliku looduse poolest. Kõikidel uuringus kasutatavatel linnadel on kultuurilise poole pealt midagi ainulaadset ja erilist pakkuda. Need näitajad mõjutavad aga pigem turismi osakaalu piirkonna sissetulekutest kui korterituru hindasid. Lõuna-Eesti korterite keskmised üürihinnad varieerusid 122 eurost kuni 321 euroni, müügihinnad aga 17 078 eurost 108 753 euroni. Erinevalt eelnevalt toodud seostest liiguvad üüri- ja müügihinnad siinkohal sarnaselt. Kõige odavamad hinnad on Valgas, siis Võrus, Viljandis ja Tartus. Võrreldes omavahel kõige odavamate korterituru hindadega linna ja kõige kallimate korterituru hindadega linna, näeme, et Valgas on 84% odavamad keskmised korterite müügihinnad ja 62% odavamad keskmised korterite üürihinnad.

Kuurortlinnasid on Eestis kokku viis. Viiest linnast neli olid teostatud uuringus sees: Pärnu, Haapsalu, Kuressaare ja Narva-Jõesuu. Kuurordite puhul on tähelepanuväärne, et kõigis olid keskmised korterite üüri- ja müügihinnad suuremad kui keskmised hinnad kõikide linnade lõikes. Ainsaks erandiks oli Haapsalu üürikorterite hinnad, mis olid 11% odavamad kui keskmised üürihinnad. Kalleimad keskmised müügihinnad olid Pärnus, üürihinnad aga Narva-Jõesuus. Antud linnade puhul on huvitav see, et võrreldes omavahel kõige kallimate ning kõige odavamate keskmiste korterite üüri- ja müügihindadega linnasid, tuleb võrrelda omavahel Haapsalut ja Narva-Jõesuud.

Madalaimad keskmised üüri- ja müügikorterite hinnad olid mõlemal juhul 60% odavamad kui kallimad üüri- ja müügikorterite hinnad.



## KOKKUVÕTE

Kinnisvara erineb teistest varadest mitmete omaduste poolest. Nendeks omadusteks on liikumatus, heterogeensus, hävimatus ja kolmemõõtmelisus. Tähtsaimaks omaduseks kinnisvara puhul on hind, mis kujuneb pakkumise ja nõudluse olemasolul. Hindadel on suur mõju terve piirkonna majandusele. Kinnisvaraturg on oluline majandussektor, mis on tugevas seoses teiste valdkondadega. Oluline on märkida, et kuigi pakkumise ja nõudluse puudumisel kinnisvaraturg eksisteerida ei saa, on see mõjutatud ka antud piirkonna teguritest. Pakkumist ja nõudlust mõjutavad piirkonna demograafiline olukord, elatustase, kinnisvara- ja ehitusturu seis.

Bakalaureusetöö teoreetilises pooles loodi uurimuste teoreetiline raamistik. Tuginedes erinevatele kirjandusallikatele, vaadeldi kinnisvaraturu seadusandlikku poolt ja käsitleti hindasid mõjutavaid tegureid.

Töö teoreetilise osa tähtsamad järeldused:

1. Eesti kinnisvaraturg on reguleeritud Asjaõigusseaduse, Ehitusseaduse, Korteriomandiseaduse, Maamaksuseaduse ja mitmete teiste seaduste kaudu.
2. Korterite üürimine on käibemaksuvaba, uute ja oluliselt parendatud korterite müümisel tuleb maksta käibemaksu (20%).
3. Nii eluaseme üürimisel kui ostmisel on mõlemal omad eelised. Valiku tegemisel tuleks lähtuda enda eesmärkidest. Uuringutest selgus, et nooremad inimesed eelistavad eluaseme üürimist ostmisele. Vanemad inimesed aga ostmist, see on seletatav asjaoluga, et vanemad inimesed on paiksemad.
4. Hinna ja üüri suhe aitab otsustada, kas antud piirkonnas on mõistlik üürida või osta eluaset. Kui P/R suhe, mida arvutatakse eluaseme hindade ja aastapõhise

üüri suhtena, jääb alla 15, siis on mõistlik eluase osta. Kuid kui suhe on üle 16, siis tasuks elamispinda üürida.

5. Toetudes varasemalt käsitletud uuringutele ja statistikaameti andmetele, selgus, et majanduslikud ja keskkonnategurid, mis mõjutavad kinnisvarahindasid, olid järgmised: piirkonna elanike sissetulekute tase, töötuse määr, riigi SKP ja asukoht.
6. Demograafilistest ja sotsiaalsetest teguritest olid olulised piirkonna imago ja kuritegevuse määr. Piirkonna hea maine ja tajutav julgeolek viivad kinnisvarahinnad üles. Sisserändajate 1% suurenemine tõi kaasa eluasemehindade 0.7% suurenemise, kõrgem eluiga viib piirkonnas kinnisvarahinnad alla.

Bakalaureusetöö teises pooles, mis koosnes kolmest alapeatükist, kirjeldati uuringu metoodikat ja uuringus kasutatavaid andmeid. Empiirlises osas loodi ülevaade Eesti korteriturust, kasutades autori poolt kogutud üheksateistkümmne linna korterite müügi- ja üürikuulutusi. Töös kasutatavad andmed pärinevad kinnisvaraportaalist KV.ee ja Maaamaeti andmebaasidest. Võrdlusmeetodi abil, kasutades autori poolt kogutud andmeid, vaadeldi korterite üüri- ja müügihindade varieerumist linnade lõikes.

Peamised järeldused, mis selgusid empiirlise analüüsi tulemusena, olid järgmised:

1. Eesti korteriturg koosneb valdavas enamuses vaid neljast suurimast linnast. Tallinna, Tartu, Pärnu ja Narva korterite üüri- ja müügikuulutuste arv vaadeltaval perioodil moodustas vastavalt 82.3% ja 84.4% kõikidest kuulutustest.
2. Vaadates P/R suhet Eesti linnades, selgub, et kümnes linnas üheksateistkümnest on mõistlik eelistada korterite ostmist üürimisele.
3. Eesti suurematest linnadest olid Tallinnas kõige kõrgemad keskmised korterite üüri- ja müügihinnad. Tartu üüri- ja müügi korterite hinnad olid keskmiselt 33.5% odavamad kui Tallinnas, Pärnus oli sama näitaja 43% ja Narvas 69%.
4. Keskmise elanike arvuga linnades oli töötuse määr suurim Kohtla-Järves ja Valgas, see peegeldus ka korterite üüri- ja müügihindades. Mõlema linna keskmised hinnad oli keskmiste linnade lõikes ühed madalaimad.

5. Teoreetilise poole pealt nägime, et elanike arvul piirkonnas ja sissetulekutel oli tugev seos sealsete eluasemehindadega. Vaadeldavate andmete põhjal selgus, et suurim keskmine brutokuupalk oli Keila linnas, üüri- ja müügihinnad olid seal madalamad kui mitmes suuremas linnas.
6. Lähestikku asuvate linnade üüri- ja müügihindade varieerumise vaatlemiseks võrreldi omavahel samas maakonnas asuvaid linnasid. Tartumaal asuvateks linnadeks olid Tartu ja Elva. Selgus, et Elva keskmised korterite üürihinnad on 23% madalamad ja müügihinnad 64% madalamad kui Tartus.
7. Lääne-Virumaa linnasid võrreldes selgus, et ka seal varieerusid korterite keskmised müügihinnad rohkem kui üürihinnad. Rakvere keskmised korterite üürihinnad olid vaid 2% kõrgemad kui Tapal, müügihinnad aga lausa 65% kõrgemad.

Bakalaureusetöö autori hinnangul on empiirilise poole olulisemaks järelduseks, et korterite keskmised müügihinnad erinevad linnade lõikes tunduvalt rohkem kui keskmised üürihinnad. Antud teemat võiks edasi uurida, vaadeldes Eesti korteriturgu pikemal perioodil. Võrreldes omavahel pikemal perioodil kogutud andmeid autori poolt kogutud andmetega, saab teha järeldusi, kas analüüsides ühe kuu seisu, annavad saadud tulemused tervikpilti korteriturust.

## VIIDATUD ALLIKAD

1. **Aasmäe, V.** Kinnisvaraomaniku ABC. Eesti Entsüklopeediakirjastus 1999, 277 lk.
2. **Aedna, Ü.** Kinnisvaratulu maksustamine. Uusmaa Kinnisvarabüroo, oktoober 2006. [<https://www.uusmaa.ee/uudised/kinnisvaratulu-maksustamine/>]
3. **Agnew, K., Lyons, R.** The impact of employment on housing prices: Detailed evidence from FDI in Ireland. *Regional Science and Urban Economics*, 2018, Vol. 70, pp 174-189.
4. **Aluko, O.** The Effects of Location and Neighbourhood Attributes on Housing Values in Metropolitan Lagos. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, 2011, Vol. 4 No.2, pp 1-14.
5. **André, C., Alana, L., Gupta, R.** Testing for persistence in housing price-to-income and price-to-rent ratios in 16 OECD countries. *Applied Economics*, 2014, Vol 46, lk 2127-2138.
6. Asjaõigusseadus. Elektrooniline Riigi Teataja, juuni 1993. [<https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782>]. 02.04.2018
7. **Ayuso, J., Restoy, F.** House prices and rents in Spain: Does the discount factor matter? *Journal of Housing Economics*, 2007, Vol 16, lk 291-308.
8. **Bélanger, P., Brien, M.** The Impact of Flood Risk on the Price of Residential Properties: The Case of England. 2006, lk 23.
9. **Boennec, R., Salladarré, F.** The impact of air pollution and noise on the real estate market. The case of the 2013 European Green Capital: Nantes, France. *Ecological Economics*, 2017, lk 82-89
10. **Buonanno, P., Montolio, D., Vilchez, J.** Housing prices and crime perception. *Empirical Economics*, 2013, Volume 45, Issue 1, lk 305–321.

11. **Cassell, W.** 4 Reasons Why Renting a Home is a Wise Decision, aprill 2016.  
[<https://www.investopedia.com/articles/personal-finance/041816/4-reasons-why-renting-home-wise-decision.asp>]
12. **Choi, C., Jung, H.** Does an Economically Active Population Matter in Housing Price?. Journal Applied Economics Letters , 2016, Vol 24, lk 1061-1064.
13. **Chung, K., Kim, R.** Regime switching and the (in)stability of the price–rent relationship: evidence from the US. Applied Economics, 2014, Vol 46, lk 4041-4052.
14. **Cohen, V., Karpavičiūtė, L.** THE ANALYSIS OF THE DETERMINANTS OF HOUSING PRICES. INDEPENDENT JOURNAL OF MANAGEMENT & PRODUCTION, 2017, vol. 8, lk 49-63.
15. **Costa-Font, J., Elvira, D., Miro, O.** Ageing in Place? Exploring Elderly People's Housing Preferences in Spain. Urban Studies, 2009, Vol. 46, lk 295-316.
16. Eesti Maaamet [<https://www.maaamet.ee/et>]
17. Eesti Statistikaamet [[www.stat.ee](http://www.stat.ee)]
18. **Elling, T.** Kinnisasja müük ja pöördmaksustamine. Äripäev Raamatupidaja, September 2015. [<http://www.raamatupidaja.ee/uudised/2015/09/09/kinnisasja-muuk-ja-poordmaksustamine>]
19. **Haury, A.** Reasons Renting Is Better Than Buying, märts 2017.  
[<https://www.investopedia.com/financial-edge/1112/reasons-renting-is-better-than-buying.aspx>]
20. **Kaing, M.** Kinnisvara alused. Tartu 2011, 142 lk.
21. **Kuhlbach, H. Prisk, P. Lauren, A.** Kinnisvaraõpik. Tallinn: Agitaator OÜ 2002, 280 lk.
22. **Li, P., Song, S.** What Pushes Up China's Urban Housing Price So High?. The Chinese Economy, 2016, Vol 49, lk 128-141.
23. **Li, S., Chen, L., Zhao, P.** The impact of metro services on housing prices: a case study from Beijing. Hiina, 2017, lk 1-23.
24. Maamaksust. Maksu- ja Tolliamet, märts 2018.  
[<https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-soiduk-mets-hasartmang/maamaksust>]

25. **Mnsari, A.** Renting vs buying a home: A matter of wealth accumulation or of geographic stability? *Journal of Economic Dynamics and Control*, 2015, Vol 60, lk 42-72.
26. **Nermann, R., Sorga, M., Kuhlbach, H.** Kinnisvaraõpik. 2007, 242lk
27. **Oloke, O., Simon, F., Adesalu, A.** An Examination of the Factors Affecting Residential Property Values in Magodo Neighbourhood, Lagos State. *International Journal of Economy, Management and Social Sciences*, 2(8), 2013, lk 639-643.
28. Price-to-Rent Ratio[<https://www.investopedia.com/terms/p/price-to-rent-ratio.asp>]
29. **Rodda, T., Patrabansh, S.** The Relationship Between Homeowner Age and House Price Appreciation. USA, 2005, 78lk.
30. **Saarmäe, K.** Kinnisvara hinda mõjutavate tegurite analüüs Eesti eluasemeturu näitel. Tartu Ülikooli Majandusteaduskond, Rahanduse ja arvestuse instituut, 2003, 53 lk. (Bakalaureusetöö)
31. **Skaburskis, A.** Gender Differences in Housing Demand. *Urban Studies*, 1997, Vol. 34, No. 2, lk 275-320.
32. **Tabner, I.** Buying versus renting – Determinants of the net present value of home ownership for individual households. *International Review of Financial Analysis*, 2016, Vol 48, lk 233-246.
33. **Takáts, E.** Aging and house prices. *Journal of Housing Economics*, 2012, Vol 21, lk 131-141
34. **Wallace, N.** Where to Buy: Price-to-Rent Ratio in 76 US Cities, veebruar 2016. [<https://smartasset.com/mortgage/price-to-rent-ratio-in-us-cities>]
35. **Wang, X., Hui, E., Sun, X.** Population migration, urbanization and housing prices: Evidence from the cities in China. *Habitat International*, 2017, Volume 66, lk 49-56.
36. **Wen, H., Zhang, Y., Zhang, L.** Do educational facilities affect housing price? An empirical study in Hangzhou, China. *Habitat International*, 2014, Vol 42, lk 155-163
37. **Wofford, L. E., Clauretje, T.M.** Real estate. 3rd. ed. John Wiley & Sons. 1992, 665p.

## LISAD

**Lisa 1.** Analüüsis kasutatud andmed

	Korterite linnas	keskmine müügihind	Korterite keskmine üürihind linnas	Müügis olevate korterite arv	Üürikorterite arv	Elanike arv	Keskmine müügi korterite pindala(m²)	Keskmine üürikorterite pindala(m²)	P/R suhe
Keila	86938	296	101	15	9861	66.3	51.5	24.5	
Maardu	74022	260	178	16	15596	59.1	39.5	23.7	
Paldiski	23856	198	62	12	3806	49.5	39.2	10.0	
Tallinn	162637	485	4688	1009	443484	69.5	54.2	27.9	
Jõhvi	18524	146	192	20	11826	46.4	43.8	10.6	
Kohta- Järve	9089	114	306	23	36106	48.9	46.6	6.6	
Narva	28240	218	1013	46	59463	48.6	50.2	10.8	
Narva- Jõesuu	57821	363	164	23	2870	60.8	53.1	13.3	
Sillamäe	16990	129	204	18	13666	46.5	43.5	11.0	
Haapsalu	96944	216	67	16	10236	70.3	43	37.4	
Rakvere	51875	252	64	20	15737	56.3	50.1	17.2	
Tapa	18371	246	34	14	7612	53.9	41.9	6.2	

Pärnu	95305	269	705	73	40702	60.3	49.2	29.5
Kuressaare	79495	278	74	9	13635	67	50.2	23.8
Elva	39556	248	25	13	5741	44.9	44.7	13.3
Viljandi	57190	243	100	23	17958	58.1	43.2	19.6
Võru	25517	210	36	20	12367	55	51.5	10.1
Tartu	108753	321	1233	247	96904	66.4	42.3	28.2
Valga	17078	122	32	13	12992	56.6	43.7	11.7

Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, autori koostatud.



## **SUMMARY**

### **INTERCITY COMPARISON OF APARTMENT RENTAL AND SALES PRICES ON THE EXAMPLE OF ESTONIA**

Kristo Kärblane

The real estate differs from others assets by various qualities. These qualities are immobility, heterogeneity, indestructibility and three dimensionality. The most important quality of real estate is the price, which forms by the presence of supply and demand. Prices have a huge impact on the entire region's economy. Real estate market is an important economic sector, which has a strong connection with other areas. It is important to note that, although in the absence of supply and demand, the real estate market does not exist, it is influenced by several economic indicators, such as the demographic situations, living standards, real estate- and construction market conditions.

In the theoretical part of the bachelor's thesis, the theoretical framework of the research was created. Based on various sources of literature, the legislation of real estate market and the factors influencing real estate prices were viewed. In the theoretical part of the work it turned out that:

1. The Estonian real estate market is regulated by several laws such as the property law;
2. Both renting and buying a dwelling have their own advantages. The choice should be made based on your own goals. Studies have shown that younger people prefer to rent and older people prefer to own a house. Relatively low

ownership rate of young households is mainly explained by their high geographic mobility.

3. The price-to-rent ratio is a benchmark for understanding whether it is better to rent or buy a property. If price to rent ratio is lower than 15, it is much better to buy than rent. Ratio over 15 indicates that it is better to rent than buy.
4. Real estate market is influenced by indicators, such as level of income, unemployment rate, GDP, location, region's image and crime rate.

In the second part of the bachelor's thesis the methodological points of empirical study were introduced and the methodology of the research was described. In the empirical part, an overview of the Estonian apartment market was created by utilizing the data of nineteen cities collected by the author. The data used in the research is from the real estate portal KV.ee. The comparison method, using the data collected by the author, looked at the variation in the rental and sale prices of apartments by cities. According to the aims set in the introductions the study was conducted. The main conclusions showed the following:

1. The Estonian apartment market consists of a large majority of the largest cities. The number of rental and sales advertisements for apartments in Tallinn, Tartu, Pärnu and Narva accounted for 82.3% and 84.4% of all advertisements during the period under review.
2. According to the price and rent ratio in Estonian cities, it appears that in ten of the nineteen cities it is wise to purchase apartments, rather than rent.
3. Among the largest cities in Estonia, the highest average rental and sales prices were in Tallinn. The prices of apartment rental and sales in Tartu were on average 33.5% cheaper than in Tallinn, in Pärnu the same figure was 43% and in Narva 69%.
4. In the cities with population between 10 000 and 40 000, the unemployment rate was highest in Kohtla-Järve and Valga, which was also reflected in the rental and sales prices of apartments.
5. On the theoretical side, we saw that the number of inhabitants in the region and income had a strong correlation with the housing prices there. By analyzing the data, it turned out that the largest salaries were in Keila, although rental and sales prices there were lower than in several larger cities.

6. In order to observe the differences in the rental and sales prices of cities located next to each other, the cities in the same county were compared. The cities in Tartu county were Tartu and Elva. It turned out that Elva's average apartment rental prices are 23% lower and sales prices are 64% lower than in Tartu.

According to the author of the bachelor's thesis, the main conclusion of the empirical part was that the average sale prices of apartments differ by cities considerably more than average rental prices. This topic could be further explored by looking at the Estonian apartment market over a longer period. By comparing the data collected by the author with data consisting a longer period, it is possible to draw conclusions on whether, analyzing a one-month situation, the obtained results give a complete picture of the apartment market.